BE VIETNAM WISE · FARE AFFARI IN VIETNAM

La guida per investitori esteri e vietnamiti

Capitolo 5 di 11

Terreni e immobili

In Vietnam nessuno è proprietario pieno del suolo. Gli investitori sono titolari di diritti d'uso del suolo concessi o riconosciuti dallo Stato, e la forma in cui tali diritti sono detenuti determina che cosa se ne può fare: se possono essere ceduti, ipotecati o conferiti in una joint venture, quale canone si paga e quale indennizzo spetta se lo Stato riprende il suolo. Questo capitolo illustra il regime vigente al 10 ottobre 2026, dopo la Legge fondiaria 2024 e le riforme del 2026 introdotte dalla Risoluzione n. 254/2025/QH15, con un'ulteriore legge di modifica all'esame dell'Assemblea nazionale.

Rivisto il 26 novembre 2026. Redatto da un giurista d'impresa con oltre 30 anni di esperienza, di cui quasi 20 in Vietnam.
Informazioni giuridiche e fiscali, non consulenza legale. Aliquote, soglie e procedure cambiano: prima di agire, confermi ogni punto importante con l'autorità competente o con un avvocato abilitato a prestare servizi legali in Vietnam. L'edizione italiana è tradotta dall'edizione inglese; fa fede soltanto il testo vietnamita delle leggi.
Per leggere online, con gli aggiornamenti, i collegamenti e Lawbot: https://bewiseapps.com/fare-affari-in-vietnam/terreni-e-immobili/
© Be Wise Apps

Indice

5	Presentazione del capitolo
5.1	I diritti d’uso del suolo e la Legge fondiaria
5.2	Come le imprese a capitale estero accedono al suolo
5.3	Canone di locazione del suolo, prezzi del suolo e Risoluzione 254
5.4	Parchi industriali e zone economiche
5.5	Abitazioni e uffici per stranieri
5.6	Due diligence sui titoli e garanzie sui terreni
5.7	Recupero del suolo, indennizzo e mancato utilizzo
5.8	Attività immobiliare e progetti di sviluppo

Informazioni giuridiche e fiscali, non consulenza legale. Aliquote, soglie e procedure cambiano: prima di agire, confermi ogni punto importante con l’autorità competente o con un avvocato abilitato a prestare servizi legali in Vietnam. L’edizione italiana è tradotta dall’edizione inglese; fa fede soltanto il testo vietnamita delle leggi.

CAPITOLO 5 DI 11

Terreni e immobili

Rivisto il 26 novembre 2026 · Redatto da un giurista d'impresa con oltre 30 anni di esperienza, di cui quasi 20 in Vietnam · Informazioni giuridiche e fiscali, non consulenza legale · Come verifichiamo · Apri nell'app

IN SINTESI

Normativa applicabile

- Legge fondiaria n. 31/2024/QH15 (in vigore dal 1° agosto 2024), come modificata dalle leggi n. 43/2024/QH15, 47/2024/QH15, 58/2024/QH15, 71/2025/QH15, 84/2025/QH15, 93/2025/QH15, 95/2025/QH15, 116/2025/QH15 (sicurezza informatica, 10 dicembre 2025, in vigore dal 1° luglio 2026), 130/2025/QH15 (aviazione civile, 10 dicembre 2025, in vigore dal 1° luglio 2026), 142/2025/QH15, 146/2025/QH15 e 147/2025/QH15 (tutte dell'11 dicembre 2025); testo consolidato n. 44/VBHN-VPQH del 16 marzo 2026
- Legge fondiaria modificata, approvata dall'Assemblea nazionale il 21 novembre 2026 (in vigore dal 1° luglio 2027, salvo taluni casi): nota di Baker McKenzie sulla bozza di luglio 2026 (bozza n. 01 del 20 luglio 2026)
- Risoluzione n. 254/2025/QH15 dell'Assemblea nazionale sui meccanismi per risolvere le difficoltà di attuazione della Legge fondiaria (in vigore dal 1° gennaio 2026), attuata dai decreti n. 49/2026/ND-CP e 50/2026/ND-CP (in vigore dal 31 gennaio 2026)
- Decreti n. 101/2024/ND-CP, 102/2024/ND-CP, 103/2024/ND-CP, 71/2024/ND-CP e 88/2024/ND-CP di attuazione della Legge fondiaria (registrazione, disposizioni generali, contributo per l'uso del suolo e canone, prezzi del suolo, indennizzi), come modificati
- Legge sull'edilizia abitativa n. 27/2023/QH15 e Decreto n. 95/2024/ND-CP; Legge n. 29/2023/QH15 sull'attività immobiliare e Decreto n. 96/2024/ND-CP
- Decreto n. 35/2022/ND-CP sui parchi industriali e le zone economiche (come

Con chi avrà a che fare

- Ministero dell'Agricoltura e dell'Ambiente (MAE): politica fondiaria nazionale, sistema informativo fondiario e standard di registrazione fondiaria
- Consigli popolari provinciali (tabelle dei prezzi del suolo) e Comitati popolari provinciali (assegnazione, locazione, mutamento di destinazione e recupero del suolo per le organizzazioni; coefficienti annuali di adeguamento dei prezzi)
- Dipartimenti provinciali dell'Agricoltura e dell'Ambiente e relativi uffici di registrazione fondiaria: certificati, registrazione degli atti e delle ipoteche
- Dipartimento delle imposte (Cuc Thue) e uffici fiscali locali: avvisi di pagamento e riscossione del canone di locazione del suolo e del contributo per l'uso del suolo
- Ministero delle Costruzioni e Dipartimenti provinciali delle Costruzioni: edilizia abitativa e mercato immobiliare; comitati di gestione delle zone e, dal 15 settembre 2026, Ministero dell'Industria e del Commercio per i parchi industriali

modificato); Decreto n. 99/2022/ND-CP sulla registrazione delle garanzie reali

Dati chiave

Durata d'uso del suolo per un progetto	**Fino a 50 anni (70 in casi determinati)**
Prezzo unitario del canone annuale	**Dallo 0,25% al 3% del prezzo del suolo, fisso per 5 anni**
Mancato utilizzo prima del recupero	**12 mesi, o 24 mesi di ritardo sul cronoprogramma**
Proroga onerosa per mancato utilizzo	**Fino a 24 mesi**
Proprietà straniera di appartamenti	**30% per edificio; 250 case per area a livello di quartiere**
Durata della proprietà abitativa di una persona fisica straniera	**50 anni, rinnovabili una volta per un massimo di 50**
Capitale proprio per un progetto immobiliare	**20% del capitale (sotto i 20 ha); 15% (20 ha o più)**
Limite dell'acconto per immobili da costruire	**5% del prezzo di vendita**

Cosa è cambiato nel 2025–2026

- Dal 1° gennaio 2026 la Risoluzione n. 254/2025/QH15 consente alla maggior parte dei locatari dello Stato di scegliere tra canone annuale e canone in un'unica soluzione, anche ai locatari con contratti anteriori alla risoluzione.
- Il contributo per l'uso del suolo, il canone di locazione del suolo e gli indennizzi sono ora calcolati sulla base della tabella provinciale dei prezzi del suolo e di un coefficiente annuale di adeguamento, che sostituiscono la maggior parte delle valutazioni specifiche caso per caso.
- Lo Stato può recuperare il suolo per progetti nelle zone di libero scambio e nel centro finanziario internazionale, nonché il suolo residuo quando un investitore ha concordato le condizioni per oltre il 75% della superficie e degli utilizzatori del suolo.
- I locatari che pagano un canone annuale possono vendere gli edifici sul proprio terreno una volta che la costruzione sia ultimata e regolare, e le ipoteche sono ora iscritte nella banca dati fondiaria senza annotazione sul certificato.
- La gestione statale dei parchi industriali è passata dal Ministero delle Finanze al Ministero dell'Industria e del Commercio il 15 settembre 2026, e una Legge fondiaria modificata è all'esame dell'Assemblea nazionale con data di entrata in vigore proposta al 1° marzo 2027.

A chi si rivolge questo capitolo. Le imprese a capitale estero sono titolari di diritti d'uso del suolo a proprio nome tramite locazione dallo Stato, sublocazione in un parco industriale, assegnazione per progetti abitativi, conferimento di capitale da parte di un partner vietnamita o acquisizione di una società che detiene il suolo. Le persone fisiche straniere non possono essere titolari di diritti d'uso del suolo, ma possono possedere un numero limitato di abitazioni. Le società e i cittadini vietnamiti dispongono di canali più ampi, tra cui l'acquisto di diritti d'uso del suolo da altri utilizzatori e la cessione a loro favore di terreni agricoli.

Diritti d’uso del suolo, non proprietà

L’articolo 53 della Costituzione e la Legge fondiaria considerano il suolo proprietà dell’intero popolo, con lo Stato quale proprietario rappresentativo e gestore unitario. Ciò che gli investitori acquisiscono è un diritto d’uso del suolo: un diritto concesso per una determinata destinazione, di solito per una durata determinata, a fronte di un pagamento allo Stato, iscritto in un certificato dei diritti d’uso del suolo e della proprietà dei beni connessi al suolo. La Legge fondiaria n. 31/2024/QH15, in vigore dal 1º agosto 2024, è la legge di riferimento, attuata da una serie di decreti del 2024 e, dal 1º gennaio 2026, modificata dalla Risoluzione n. 254/2025/QH15 dell’Assemblea nazionale. Il quadro normativo, le categorie di suolo e di utilizzatori del suolo, il certificato e le autorità competenti sono illustrati in I diritti d’uso del suolo e la Legge fondiaria.

Due conseguenze attraversano l’intero capitolo. In primo luogo, il diritto vale quanto la sua forma: il suolo assegnato a fronte di un contributo per l’uso del suolo, o locato con canone pagato in un’unica soluzione per l’intera durata, può essere ceduto, sublocato, ipotecato e conferito in capitale, mentre il suolo locato con canone annuale in genere non può esserlo, sebbene gli edifici su di esso possano formare oggetto di atti di disposizione. In secondo luogo, il diritto è legato a un progetto: la durata, la destinazione e il cronoprogramma sono stabiliti congiuntamente dalla registrazione dell’investimento e dal provvedimento fondiario, e il suolo lasciato inutilizzato può essere recuperato.

Come un investitore estero ottiene il suolo

Una persona fisica straniera non può essere titolare di diritti d’uso del suolo. Un’impresa a capitale estero sì. Ai fini fondiari una società è a capitale estero solo se deve seguire le procedure previste per gli investitori esteri dalla Legge sugli investimenti, in sostanza quando è detenuta per oltre il 50% da soggetti esteri (articolo 3, comma 46, della Legge fondiaria); una società pari o inferiore a tale soglia è un utilizzatore del suolo nazionale. L’articolo 28 della Legge fondiaria elenca i canali a disposizione di un’impresa a capitale estero: la locazione dallo Stato, la sublocazione di terreno urbanizzato in un parco industriale, in un parco ad alta tecnologia o in un agglomerato industriale, l’assegnazione di suolo per un progetto abitativo destinato alla vendita, il conferimento di diritti d’uso del suolo in capitale da parte di un partner vietnamita e l’acquisizione di una società che già detiene il suolo. L’acquisto diretto di diritti d’uso del suolo da nuclei familiari vietnamiti, consentito alle società vietnamite, le è in genere precluso. Ogni canale ha le proprie approvazioni, la propria struttura dei pagamenti e i propri rischi, e la scelta avviene di solito prima della registrazione del progetto; il confronto e una guida alla decisione si trovano in Come le imprese a capitale estero accedono al suolo. I progetti che chiedono il suolo allo Stato senza asta o gara, o un mutamento di destinazione d’uso, necessitano prima dell’approvazione della politica di investimento, illustrata in L’approvazione della politica di investimento, e di un deposito ai sensi dell’articolo 30 della Legge sugli investimenti, trattato in Il certificato di registrazione dell’investimento.

Quanto costa il suolo: canone, contributo e riforme dei prezzi del 2026

Lo Stato applica un contributo per l’uso del suolo sul suolo assegnato e un canone sul suolo locato, pagato annualmente o in un’unica soluzione per l’intera durata. Il canone annuale è pari al prezzo del suolo moltiplicato per una percentuale compresa tra lo 0,25% e il 3% fissata dalla provincia, fissa per

cicli quinquennali con aumenti limitati in funzione dell'inflazione. La Risoluzione n. 254/2025/QH15 ha introdotto due modifiche che ogni investitore dovrebbe comprendere: la tabella dei prezzi del suolo deliberata dal Consiglio popolare provinciale, moltiplicata per un coefficiente di adeguamento fissato ogni anno dal Comitato popolare, determina ora nella maggior parte dei casi contributo, canone e indennizzi; e i locatari possono in genere scegliere la modalità di pagamento, cosicché un produttore con canone annuale può passare al canone in un'unica soluzione e acquisire diritti cedibili e ipotecabili. I calcoli, un confronto pratico tra canone annuale e canone in un'unica soluzione, l'imposta sull'uso del suolo e il collegamento con gli incentivi sul canone sono illustrati in Canone di locazione del suolo, prezzi del suolo e Risoluzione 254; gli incentivi in quanto tali sono trattati in Gli incentivi agli investimenti.

Parchi industriali, abitazioni e uffici

La maggior parte dei produttori esteri non ha mai lo Stato come locatore. Prendono in sublocazione terreno urbanizzato da uno sviluppatore di parchi industriali, oppure affittano uno stabilimento già costruito, e i loro diritti seguono la locazione e la modalità di pagamento dello sviluppatore stesso ai sensi dell'articolo 202 della Legge fondiaria. La scelta del parco è quindi un esercizio di due diligence sullo sviluppatore tanto quanto una trattativa commerciale e, dal 1° ottobre 2025, l'ubicazione in un parco non comporta più di per sé un incentivo sull'imposta sul reddito delle società. Le tipologie di zona, il ruolo dei comitati di gestione, la procedura speciale di investimento dell'articolo 28 e una lista di controllo per la locazione si trovano in Parchi industriali e zone economiche.

Le persone fisiche straniere e le imprese a capitale estero possono possedere abitazioni in progetti di edilizia abitativa commerciale, entro i limiti del 30% degli appartamenti di un edificio e di 250 case in un'area a livello di quartiere, e la proprietà di una persona fisica dura 50 anni, rinnovabili una volta. Un progetto di modifica pubblicato nel settembre 2026 escluderebbe gli stranieri da ville e case a schiera. Gli uffici sono locati ai sensi del Codice civile e della Legge sull'attività immobiliare, e un appartamento residenziale non può fungere da sede legale di una società. Queste regole sono illustrate in Abitazioni e uffici per stranieri.

Tutelare l'investimento: titolo, garanzie e recupero del suolo

Prima di acquistare, prendere in locazione o finanziare con garanzia sul suolo, l'investitore verifica il certificato rispetto al registro fondiario, lo stato urbanistico, la durata e la posizione dei pagamenti, i gravami, i permessi di costruire e la documentazione di ultimazione dei lavori. Le ipoteche sui diritti d'uso del suolo possono essere concesse solo a enti creditizi autorizzati a operare in Vietnam, devono essere autenticate da notaio e sono registrate presso l'ufficio di registrazione fondiaria ai sensi del Decreto n. 99/2022/ND-CP; i finanziatori esteri si affidano quindi ad agenti per le garanzie locali. Il metodo e una lista di controllo si trovano in Due diligence sul titolo e garanzie sul suolo.

Lo Stato può recuperare il suolo per finalità di difesa e sicurezza, per lo sviluppo socioeconomico nei 31 casi dell'articolo 79 della Legge fondiaria e nei casi aggiunti dalla Risoluzione n. 254/2025/QH15, nonché per violazioni, tra cui il suolo lasciato inutilizzato per 12 mesi o con 24 mesi di ritardo sul cronoprogramma. L'indennizzo si basa ora sulla tabella dei prezzi e sul coefficiente, e un locatario con canone annuale è indennizzato per l'investimento residuo e per i beni, anziché per il suolo. La procedura,

i termini, le vie di reclamo e il ricorso alle garanzie sugli investimenti sono illustrati in Recupero del suolo, indennizzi e mancato utilizzo, mentre la posizione nei trattati è trattata in Garanzie sugli investimenti e trattati.

Lo sviluppo immobiliare e le prossime novità

Lo sviluppo di immobili destinati alla vendita o alla locazione è un settore di attività soggetto a condizioni per gli investitori esteri e un'attività regolamentata per tutti ai sensi della Legge n. 29/2023/QH15 sull'attività immobiliare. Uno sviluppatore deve essere un'impresa con capitale proprio pari almeno al 20% del capitale di investimento del progetto, o al 15% per i progetti di 20 ettari o più; uno sviluppatore a maggioranza estera può costruire per la vendita, la locazione e la locazione con riscatto su suolo a esso assegnato o locato, ma non può incassare più del 50% del prezzo delle abitazioni da costruire prima della consegna. Le vendite di immobili da costruire richiedono una garanzia bancaria, e i progetti possono essere ceduti solo a determinate condizioni. Le regole e le strutture utilizzate in pratica dagli sviluppatori esteri sono illustrate in Attività immobiliare e progetti di sviluppo, mentre le acquisizioni di società di progetto sono trattate nel capitolo 8.

Il regime sta per cambiare di nuovo. Una Legge fondiaria modificata, approvata dall'Assemblea nazionale il 21 novembre 2026, entra in vigore il 1° luglio 2027, salvo taluni casi; i prezzi del suolo, le tabelle dei prezzi del suolo e i coefficienti di adeguamento previsti dalla nuova legge si applicano dal 1° gennaio 2028, e le regole sui prezzi del suolo della Legge fondiaria 2024 e della Risoluzione n. 254/2025/QH15 continuano ad applicarsi fino al 31 dicembre 2027. Gli investitori che negoziano ora posizioni fondiarie dovrebbero verificare nel testo approvato le modifiche al meccanismo dei prezzi del suolo, al trattamento del suolo inutilizzato e ai presupposti del recupero, e tenerne conto nei propri cronoprogrammi e contratti.

FONTI UFFICIALI

- Banca dati giuridica nazionale (vbpl.vn): Legge fondiaria n. 31/2024/QH15, articoli 3, comma 46, 4, 9, 27, 28, 41, 121 e 172; Risoluzione n. 254/2025/QH15 — https://vbpl.vn
- Ministero dell'Agricoltura e dell'Ambiente (amministrazione fondiaria) — https://mae.gov.vn
- Portale del Governo (chinhphu.vn): decreti n. 101/2024/ND-CP, 102/2024/ND-CP, 49/2026/ND-CP e 50/2026/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Gazzetta ufficiale (congbao.chinhphu.vn) — https://congbao.chinhphu.vn
- Ministero delle Finanze: Legge n. 143/2025/QH15 sugli investimenti, articoli 21, 24 e 30 — https://mof.gov.vn
- Portale nazionale di registrazione delle imprese (variazioni di soci e azionisti) — https://dangkykinhdoanh.gov.vn
- Dipartimento delle imposte (amministrazione del canone di locazione del suolo e dell'imposta sull'uso del suolo) — https://gdt.gov.vn
- Ministero dell'Industria e del Commercio: trasferimento delle funzioni relative ai parchi industriali dal 15 settembre 2026 — https://moit.gov.vn
- Ministero delle Costruzioni (edilizia abitativa e mercato immobiliare) — https://moc.gov.vn
- Dipartimento dell'immigrazione (residenza temporanea degli stranieri) — https://xuatnhapcanh.gov.vn
- Ministero della Giustizia (registrazione delle garanzie su beni mobili) — https://moj.gov.vn
- Banca di Stato del Vietnam (enti creditizi autorizzati) — https://www.sbv.gov.vn

CAPITOLO 5 · SEZIONE 5.1 DI 8

I diritti d’uso del suolo e la Legge fondiaria 2024: proprietà dello Stato per conto del popolo, categorie di suolo e utilizzatori del suolo, il certificato e le autorità che amministrano il suolo

Rivisto il 26 novembre 2026 · Redatto da un giurista d’impresa con oltre 30 anni di esperienza, di cui quasi 20 in Vietnam · Informazioni giuridiche e fiscali, non consulenza legale · Come verifichiamo · Apri nell’app

L’ESSENZIALE

- Il suolo appartiene all’intero popolo, con lo Stato quale proprietario rappresentativo e gestore unitario; gli investitori sono titolari di diritti d’uso del suolo per una determinata destinazione e, per i progetti, per una durata fino a 50 anni o 70 in casi determinati (articolo 53 della Costituzione; articoli 4 e 172 della Legge fondiaria n. 31/2024/QH15).
- La Legge fondiaria in vigore dal 1° agosto 2024 è attuata dai decreti n. 101/2024/ND-CP, 102/2024/ND-CP, 103/2024/ND-CP, 71/2024/ND-CP e 88/2024/ND-CP ed è stata modificata dal 1° gennaio 2026 dalla Risoluzione n. 254/2025/QH15, che prevale in caso di divergenza (articolo 13 della risoluzione).
- Il suolo è classificato come agricolo, non agricolo o inutilizzato (articolo 9), e il passaggio da una destinazione d’uso a un’altra richiede un’autorizzazione conforme alla pianificazione (articolo 121).
- Un’impresa a capitale estero è un utilizzatore del suolo; una persona fisica straniera non lo è e può soltanto possedere abitazioni ai sensi della Legge sull’edilizia abitativa; i diritti di cui gode una società dipendono dal fatto che il suo suolo sia stato assegnato, locato con canone in un’unica soluzione o locato con canone annuale (articoli 4, 28 e 41).
- I diritti sono iscritti in un unico certificato dei diritti d’uso del suolo e della proprietà dei beni connessi al suolo, rilasciato e registrato dall’ufficio di registrazione fondiaria del Dipartimento provinciale dell’Agricoltura e dell’Ambiente; la politica nazionale compete al Ministero dell’Agricoltura e dell’Ambiente.

Nessuno è proprietario del suolo: che cosa detiene realmente l’investitore

L’articolo 53 della Costituzione dichiara il suolo, le acque e le altre risorse naturali proprietà pubblica dell’intero popolo, con lo Stato quale proprietario rappresentativo e gestore unitario. La Legge fondiaria n. 31/2024/QH15 si fonda su tale principio. Lo Stato, in qualità di rappresentante del proprietario, decide la pianificazione dell’uso del suolo, fissa la destinazione per cui ciascun lotto può essere utilizzato, assegna o loca il suolo o riconosce l’uso esistente, stabilisce i prezzi del suolo, determina gli obblighi finanziari degli utilizzatori e recupera il suolo nei casi consentiti dalla legge. Non vende il suolo. Ciò che un’impresa acquisisce è un **diritto d’uso del suolo** (quyền sử dụng đất): un diritto patrimoniale, riconosciuto dal Codice civile, di utilizzare una superficie definita per una destinazione definita, di solito per una durata definita, a fronte di un pagamento allo Stato.

Un diritto d'uso del suolo è comunque un bene di valore e negoziabile. A seconda della forma in cui è detenuto, può essere ceduto, locato, sublocato, ipotecato e conferito in capitale. Gli edifici sul suolo sono in piena proprietà di chi li ha costruiti o acquistati, e il diritto d'uso del suolo e i beni connessi al suolo sono di norma iscritti e trattati congiuntamente. La questione pratica è quindi quale forma di diritto d'uso del suolo l'investitore possa ottenere e che cosa tale forma gli consenta di fare; i canali sono illustrati in Come le imprese a capitale estero accedono al suolo.

Il suolo utilizzato per un progetto di investimento è detenuto per una durata determinata. Ai sensi dell'articolo 172 della Legge fondiaria la durata corrisponde in genere alla durata operativa del progetto, fino a 50 anni, e fino a 70 anni per i progetti con capitale elevato e lento rientro dell'investimento o situati in aree con condizioni socioeconomiche difficili o estremamente difficili; l'utilizzatore in regola può chiederne la proroga prima della scadenza. Il suolo residenziale utilizzato da nuclei familiari e persone fisiche vietnamiti è invece detenuto in modo stabile e a lungo termine, senza durata fissa. La durata indicata nel provvedimento fondiario e nel certificato dovrebbe coincidere con la durata indicata nel certificato di registrazione dell'investimento, fissata ai sensi dell'articolo 31 della Legge sugli investimenti (Il certificato di registrazione dell'investimento).

La Legge fondiaria 2024 e gli strumenti di attuazione

La Legge fondiaria è stata approvata il 18 gennaio 2024 ed è entrata in vigore il 1° agosto 2024, cinque mesi prima di quanto inizialmente previsto, sostituendo la Legge fondiaria 2013. Da allora è stata modificata da dodici leggi: la Legge n. 43/2024/QH15, che ne ha anticipato l'entrata in vigore; le leggi n. 47/2024/QH15 e 58/2024/QH15 sulla pianificazione urbana e rurale e sugli investimenti pubblici; le leggi n. 71/2025/QH15, 84/2025/QH15, 93/2025/QH15 e 95/2025/QH15; le leggi n. 116/2025/QH15 sulla sicurezza informatica e 130/2025/QH15 sull'aviazione civile, entrambe approvate il 10 dicembre 2025 e in vigore dal 1° luglio 2026; e le leggi n. 142/2025/QH15, 146/2025/QH15 e 147/2025/QH15, approvate l'11 dicembre 2025. L'Ufficio dell'Assemblea nazionale le ha consolidate nel testo n. 44/VBHN-VPQH del 16 marzo 2026. La maggior parte delle modifiche allinea la legge alla riorganizzazione degli enti locali del 2025 e ad altre nuove leggi; una Legge fondiaria modificata di portata più ampia è all'esame dell'Assemblea nazionale nella sessione di ottobre 2026 (si vedano le prospettive per il 2027 più avanti). Il Governo l'ha attuata con una serie di decreti emanati a metà 2024: il Decreto n. 101/2024/ND-CP su rilievi, registrazione e certificati; il Decreto n. 102/2024/ND-CP, che dettaglia le disposizioni generali della legge, tra cui assegnazione, locazione e recupero del suolo per violazioni; il Decreto n. 103/2024/ND-CP sul contributo per l'uso del suolo e sul canone di locazione del suolo; il Decreto n. 71/2024/ND-CP sui prezzi del suolo; e il Decreto n. 88/2024/ND-CP su indennizzi, sostegno e reinsediamento. I decreti n. 151/2025/ND-CP e 226/2025/ND-CP hanno successivamente ridistribuito le competenze dopo la riforma degli enti locali del 2025 e modificato i decreti del 2024.

L'11 dicembre 2025 l'Assemblea nazionale ha adottato la Risoluzione n. 254/2025/QH15, in vigore dal 1° gennaio 2026, per risolvere i problemi emersi nell'applicazione della legge. Essa aggiunge presupposti per il recupero del suolo, consente ai locatari di scegliere la modalità di pagamento del canone, pone la tabella provinciale dei prezzi del suolo e un coefficiente annuale di adeguamento a base della maggior parte degli oneri fondiari e degli indennizzi, e attenua diverse regole su atti e registrazione. L'articolo 13 dispone che, finché è in vigore, la risoluzione prevale su qualsiasi legge che disciplini diversamente la stessa materia. I decreti n. 49/2026/ND-CP e 50/2026/ND-CP, entrambi in vigore dal 31 gennaio 2026, le danno attuazione, rispettivamente in materia di prezzi del suolo e procedure e di contributo per l'uso del

suolo e canone. Le modifiche relative ai prezzi del suolo e al canone sono illustrate in Canone di locazione del suolo, prezzi del suolo e Risoluzione 254; la Legge sugli investimenti stabilisce quando un progetto necessita dell'approvazione della politica di investimento prima che il suolo possa essere assegnato o locato (L'approvazione della politica di investimento).

Le categorie di suolo e la destinazione d'uso

L'articolo 9 della Legge fondiaria divide il suolo in tre gruppi. Il **suolo agricolo** comprende il suolo per colture annuali e perenni (con una tutela speciale per le risaie), le foreste di produzione, di protezione e a uso speciale, l'acquacoltura, la produzione di sale e altri usi agricoli. Il **suolo non agricolo** comprende il suolo residenziale in aree urbane e rurali, il suolo per le sedi degli organi statali, il suolo per la difesa e la sicurezza, il suolo per opere di interesse pubblico e le categorie più rilevanti per gli investitori: il suolo per parchi industriali, agglomerati industriali e parchi ad alta tecnologia, il suolo commerciale e per servizi, il suolo per impianti di produzione non agricola e il suolo per attività minerarie. Il **suolo inutilizzato** è il suolo non ancora destinato ad alcun uso.

Ogni lotto ha una destinazione iscritta, e la destinazione determina sia ciò che si può fare sul suolo sia il suo prezzo. Utilizzare il suolo per una destinazione diversa costituisce una violazione che può concludersi con il recupero ai sensi dell'articolo 81. Un mutamento di destinazione, per esempio da suolo agricolo a suolo commerciale e per servizi, richiede l'autorizzazione del Comitato popolare competente ai sensi dell'articolo 121, deve essere conforme al piano di uso del suolo, comporta il pagamento della differenza di contributo per l'uso del suolo o di canone e, per un progetto, di solito richiede anche l'approvazione della politica di investimento. La Risoluzione n. 254/2025/QH15 stabilisce il metodo di pagamento della differenza di contributo o di canone in caso di mutamento di destinazione (articolo 10) ed elimina la necessità che il Consiglio popolare provinciale approvi le conversioni di risaie e di terreni forestali prima della decisione dell'autorità competente (articolo 4). Le conversioni di vaste superfici di risaie o di terreni forestali richiedono ancora l'approvazione della politica di investimento ai sensi della Legge sugli investimenti.

Gli utilizzatori del suolo e chi può detenere che cosa

L'articolo 4 della Legge fondiaria elenca i soggetti riconosciuti come utilizzatori del suolo: le organizzazioni nazionali (comprese le società vietnamite), le organizzazioni religiose, le comunità residenziali, i nuclei familiari e le persone fisiche vietnamiti, le persone di origine vietnamita residenti all'estero, le organizzazioni straniere con funzioni diplomatiche e le **organizzazioni economiche a capitale estero**. L'articolo 3, comma 46, definisce l'organizzazione economica a capitale estero come un'organizzazione economica che deve soddisfare le condizioni e seguire le procedure di investimento previste per gli investitori esteri dalla Legge sugli investimenti per realizzare un progetto che utilizza suolo. Ai sensi dell'articolo 20 della Legge n. 143/2025/QH15 si tratta, in sostanza, di una società in cui gli investitori esteri detengono oltre il 50% del capitale sociale, o che è detenuta per oltre il 50% da una società di questo tipo (La Legge sugli investimenti 2025). Una società vietnamita pari o inferiore a tale soglia è quindi un'organizzazione economica nazionale ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera b), ai fini fondiari, pur avendo azionisti esteri, e può utilizzare i canali nazionali di accesso al suolo; la stessa soglia determina quali forme di attività immobiliare una società può esercitare.

Una **persona fisica straniera** o una società estera priva di una controllata vietnamita non è un utilizzatore del suolo. Non può essere titolare di diritti d'uso del suolo, salvo nella misura limitata in cui la proprietà di una casa o di un appartamento ai sensi della Legge sull'edilizia abitativa comporta il diritto di utilizzare il suolo sottostante (Abitazioni e uffici per stranieri). Un investitore estero che necessita di suolo costituisce o acquisisce pertanto una società vietnamita, che detiene poi il suolo a proprio nome.

Lo Stato concede il suolo in tre modi principali. L'**assegnazione** (giao đất) può avvenire senza contributo, per finalità pubbliche e di difesa, o con un contributo per l'uso del suolo, principalmente per progetti abitativi destinati alla vendita. La **locazione** (cho thuê đất) è la forma ordinaria per i progetti imprenditoriali, con canone pagato annualmente o in un'unica soluzione per l'intera durata. Il **riconoscimento** (công nhận) conferma i diritti sul suolo già in uso stabile, principalmente da parte di nuclei familiari. I diritti che ne derivano sono stabiliti dall'articolo 41 per le imprese a capitale estero: il suolo assegnato e il suolo locato con canone in un'unica soluzione possono essere ceduti, locati, ipotecati a favore di un ente creditizio autorizzato in Vietnam e conferiti in capitale; il suolo locato con canone annuale consente alla società di ipotecare, vendere, locare o conferire soltanto i propri beni sul suolo e i propri diritti derivanti dal contratto di locazione, con eccezioni determinate per gli sviluppatori di parchi industriali. La tabella seguente riassume la situazione.

GUIDA ALLA DECISIONE

Questo investitore può essere titolare di questo diritto sul suolo?

Risponda con riferimento al soggetto che sarà l'utilizzatore del suolo; i canali sono messi a confronto nella sezione 5.2.

Q1 **Il titolare previsto è una persona fisica straniera, o una società estera priva di una società vietnamita?**

Sì Non può essere titolare di diritti d'uso del suolo. Una persona fisica straniera può acquistare un'abitazione in un progetto di edilizia abitativa commerciale entro i limiti della Legge sull'edilizia abitativa; per qualsiasi uso imprenditoriale occorre costituire o acquisire una società vietnamita.

No Passi alla domanda 2.

Q2 **Il titolare è una società vietnamita che deve seguire le procedure previste per gli investitori esteri dalla Legge sugli investimenti, in sostanza perché investitori esteri ne detengono oltre il 50% del capitale sociale?**

Sì È un'organizzazione economica a capitale estero (articolo 3, comma 46, della Legge fondiaria). Passi alla domanda Q3.

No È un'organizzazione nazionale, anche se ha azionisti esteri pari o inferiori a tale soglia, con la più ampia scelta di canali, compresa l'acquisizione per cessione di diritti d'uso del suolo da altri utilizzatori. Passi alla domanda Q3 per gli effetti della modalità di pagamento.

Q3 **Il suolo sarà assegnato con un contributo per l'uso del suolo, o locato con canone pagato in un'unica soluzione per l'intera durata?**

Sì La società può cedere, locare, ipotecare a favore di un ente creditizio autorizzato e conferire in capitale il diritto d'uso del suolo e i propri beni (articolo 41, comma 3).

No Passare alla domanda 4.

Q4 **Il suolo sarà locato con canone annuale?**

Sì La società può disporre dei propri beni sul suolo e dei propri diritti di locazione, ma non del diritto d'uso del suolo in sé (articolo 41, comma 2); dal 1º gennaio 2026 può vendere gli edifici regolari ultimati (articolo 11 della Risoluzione n. 254/2025/QH15) e può chiedere di passare al canone in un'unica soluzione.

No Verifichi se il suolo è una sublocazione da uno sviluppatore di parchi industriali (articolo 202) o è detenuto tramite un'altra società (articolo 41, comma 4); i diritti seguono la modalità di pagamento sottostante.

Il certificato: un unico documento per suolo ed edifici

I diritti sono comprovati dal **certificato dei diritti d'uso del suolo e della proprietà dei beni connessi al suolo** (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất). Investitori e mercato parlano ancora di libro rosso (sổ đỏ) e libro rosa (sổ hồng), denominazioni ereditate da modelli precedenti; dalla Legge fondiaria 2024 esiste un unico certificato, rilasciato dal 1º agosto 2024 in un nuovo modello che reca un codice QR collegato alla banca dati fondiaria. I certificati precedenti restano validi.

Il certificato indica l'utilizzatore del suolo, il numero del lotto e il foglio di mappa, l'indirizzo e la superficie, la categoria e la destinazione del suolo, la durata, la forma d'uso (assegnazione con o senza contributo, locazione con canone annuale o in un'unica soluzione, riconoscimento) e l'origine del diritto, unitamente agli edifici e agli altri beni di proprietà del titolare. Le variazioni sono annotate sul certificato oppure, sempre più spesso, soltanto nella banca dati fondiaria: ai sensi dell'articolo 11 della Risoluzione n. 254/2025/QH15 un'ipoteca è ora registrata mediante aggiornamento della banca dati, senza annotazione sul certificato. Il certificato è quindi il punto di partenza, non il punto di arrivo, di una verifica del titolo, e il registro fondiario tenuto dall'ufficio di registrazione fondiaria è la fonte che fa fede (Due diligence sul titolo e garanzie sul suolo).

Gli atti relativi ai diritti d'uso del suolo producono effetto con la registrazione presso l'ufficio di registrazione fondiaria, e i contratti di cessione, donazione, ipoteca o conferimento in capitale di diritti d'uso del suolo devono essere autenticati da notaio o certificati, salvo che una delle parti sia un'impresa immobiliare e il contratto sia una cessione o un conferimento, nel qual caso l'autenticazione notarile è facoltativa (articolo 27, comma 3). Le locazioni e sublocazioni di diritti d'uso del suolo non richiedono autenticazione notarile.

Chi amministra il suolo

A livello nazionale il **Ministero dell'Agricoltura e dell'Ambiente** (MAE), costituito nel marzo 2025 dall'ex Ministero delle Risorse naturali e dell'Ambiente e dal Ministero dell'Agricoltura e dello Sviluppo rurale, è competente per la politica fondiaria, il piano nazionale di uso del suolo, il sistema informativo fondiario nazionale e gli standard per la registrazione e i certificati. Il **Ministero delle Finanze** stabilisce le regole sul contributo per l'uso del suolo e sul canone di locazione del suolo, che il **Dipartimento delle imposte** e i suoi uffici locali accertano e riscuotono. Il **Ministero delle Costruzioni** disciplina l'edilizia abitativa e il mercato immobiliare.

A livello provinciale, il **Consiglio popolare** delibera la tabella dei prezzi del suolo e, dalla Risoluzione n. 254/2025/QH15, approva il recupero del suolo residuo in base alla regola del 75%. Il **Comitato popolare** decide assegnazioni, locazioni, mutamenti di destinazione e recuperi per le organizzazioni, comprese le imprese a capitale estero, e fissa il coefficiente annuale di adeguamento dei prezzi del suolo. Il **Dipartimento provinciale dell'Agricoltura e dell'Ambiente** istruisce tali decisioni, e il suo **ufficio di registrazione fondiaria** (văn phòng đăng ký đất đai), operando tramite sedi locali, tiene il registro fondiario, rilascia i certificati e registra gli atti e le ipoteche. Dal 1º luglio 2025 i Comitati popolari a livello di comune trattano la maggior parte delle pratiche di nuclei familiari e persone fisiche. Dal 15 settembre 2026 la gestione statale dei parchi industriali è passata dal Ministero delle Finanze al Ministero dell'Industria e del Commercio (Parchi industriali e zone economiche).

Chi può essere titolare di quali diritti sul suolo

Utilizzatore del suolo	Principali modalità di ottenimento del suolo	Può cedere e ipotecare il diritto d'uso del suolo?	Base giuridica
Società vietnamita, compresa quella con partecipazione estera pari o inferiore al 50%	Assegnazione o locazione dallo Stato; cessione da altri utilizzatori, compreso il suolo agricolo con piano di uso del suolo approvato; conferimento di capitale; asta	Sì se il suolo è assegnato con contributo, locato con canone in un'unica soluzione o ricevuto per cessione; solo i beni se il canone è annuale	Legge fondiaria, artt. 3, comma 46, 28, 33, 34
Impresa a capitale estero (in sostanza, partecipazione estera superiore al 50%)	Locazione dallo Stato; sublocazione in parco industriale; assegnazione per progetti abitativi; conferimento di capitale da parte di un utilizzatore vietnamita; acquisizione di una società che detiene il suolo	Sì sul suolo assegnato o con canone in un'unica soluzione, ipoteca solo a favore di enti creditizi autorizzati in Vietnam; solo beni e diritti di locazione sul suolo con canone annuale	Legge fondiaria, artt. 28 e 41
Nucleo familiare o persona fisica vietnamita	Assegnazione, locazione, riconoscimento, cessione, successione	Sì, con limiti sul suolo agricolo	Legge fondiaria, disposizioni sugli utilizzatori persone fisiche
Persona fisica straniera	Nessuna per il suolo; può possedere abitazioni in progetti commerciali	Nessun diritto d'uso del suolo proprio; può ipotecare la propria abitazione a favore di un ente creditizio	Legge sull'edilizia abitativa, artt. da 17 a 20

Utilizzatore del suolo	Principali modalità di ottenimento del suolo	Può cedere e ipotecare il diritto d'uso del suolo?	Base giuridica
Società estera senza un'entità vietnamita	Nessuna; un ufficio di rappresentanza o una filiale può prendere in locazione locali	No	Legge fondiaria, art. 4

ESEMPIO PRATICO

Lettura del certificato di un sito industriale di 2,4 ettari a Dong Nai

A un produttore giapponese di componenti vengono offerti il sito e gli edifici di una società vietnamita. Il certificato e un estratto del registro riportano quanto segue. I dati sono illustrativi.

Utilizzatore del suolo	Società per azioni vietnamita, al 100% nazionale. Corrisponde al venditore indicato nella lettera d'intenti (term sheet).
Destinazione e categoria	Suolo per impianti di produzione non agricola. Compatibile con uno stabilimento; non occorre alcun mutamento di destinazione.
Forma d'uso	Locazione dallo Stato, canone pagato annualmente. Il venditore non può cedere il diritto d'uso del suolo in sé; può vendere gli edifici e i propri diritti di locazione.
Condizione	50 anni dal 2012, quindi nel 2026 ne restano 36. La durata dell'IRC dell'acquirente non dovrebbe superare la durata residua del diritto sul suolo, salvo che si ottenga una modifica.
Beni iscritti	Due fabbricati industriali (14.000 m^2) e una palazzina uffici, con permesso di costruire e collaudo di ultimazione agli atti; un ampliamento del magazzino del 2019 non è iscritto.
Estratto del registro	Un'ipoteca sugli edifici a favore di una banca vietnamita; nessuna controversia, sequestro o avviso di recupero iscritto.
Opzioni individuate	a) Acquistare gli edifici e subentrare nella locazione alle condizioni dell'articolo 46 e dell'articolo 11 della Risoluzione n. 254/2025/QH15; b) chiedere al venditore di passare prima al canone in un'unica soluzione, quindi ricevere la cessione del diritto d'uso del suolo; c) acquistare la società venditrice stessa.
Tempistica	Settimana 1: esame del certificato; settimane 2-3: ricerca nel registro, conferma dell'ufficio fiscale del canone pagato, verifica urbanistica; settimana 4: decisione sulla struttura.

L'ampliamento del magazzino non iscritto deve essere regolarizzato o valutato come rischio nel prezzo prima della firma.

L'opzione c) renderebbe la società target un'impresa a capitale estero e potrebbe richiedere la registrazione ai sensi dell'articolo 21 della Legge sugli investimenti; si veda la sezione 5.2.

Le domande degli investitori sui diritti d’uso del suolo

Qualcuno può essere proprietario di terreni in Vietnam?

No. Ai sensi dell’articolo 53 della Costituzione e della Legge fondiaria n. 31/2024/QH15, il suolo appartiene all’intero popolo e lo Stato lo gestisce in qualità di proprietario rappresentativo. Gli investitori, vietnamiti o esteri, sono titolari di diritti d’uso del suolo per una determinata destinazione e, per i progetti, per una durata fino a 50 o 70 anni, iscritti in un certificato.

Qual è la differenza tra il libro rosso e il libro rosa?

Sono le vecchie denominazioni dei certificati dei diritti d’uso del suolo e della proprietà di abitazioni. Dal 1° agosto 2024 esiste un unico certificato dei diritti d’uso del suolo e della proprietà dei beni connessi al suolo, in un nuovo modello con codice QR. I certificati precedenti restano validi finché non vengono sostituiti in occasione di un atto o su richiesta.

Un’impresa a capitale estero può detenere suolo a proprio nome?

Sì. Una società vietnamita con azionisti esteri è un utilizzatore del suolo ai sensi dell’articolo 4 e detiene il suolo a proprio nome. Se deve seguire le procedure previste per gli investitori esteri, in sostanza perché la partecipazione estera supera il 50%, è un’organizzazione economica a capitale estero (articolo 3, comma 46) e ottiene il suolo principalmente mediante locazione dallo Stato, sublocazione in un parco industriale, assegnazione per progetti abitativi, conferimento di capitale o acquisizione; se è pari o inferiore a tale soglia è un utilizzatore del suolo nazionale. Ciò che può fare con il suolo dipende da come sono pagati il canone o il contributo.

La Risoluzione 254 sostituisce la Legge fondiaria?

No. La Risoluzione n. 254/2025/QH15 modifica regole specifiche dal 1° gennaio 2026, principalmente in materia di recupero del suolo, pagamento del canone, prezzi del suolo e registrazione, e prevale ove diverga dalla legge. Per il resto continuano ad applicarsi la Legge fondiaria e i suoi decreti del 2024, e una Legge fondiaria modificata è attesa dal 1° marzo 2027.

Chi rilascia i certificati fondiari e registra le ipoteche?

L’ufficio di registrazione fondiaria del Dipartimento provinciale dell’Agricoltura e dell’Ambiente, tramite le sue sedi locali. Tiene il registro fondiario, rilascia i certificati, registra le cessioni e iscrive le ipoteche ai sensi del Decreto n. 99/2022/ND-CP, che dal 2026 sono aggiornate nella banca dati senza annotazione sul certificato.

PROSPETTIVE PER IL 2027

- Una Legge fondiaria modificata, approvata dall'Assemblea nazionale il 21 novembre 2026, entra in vigore il 1° luglio 2027, salvo taluni casi; i prezzi del suolo, le tabelle dei prezzi del suolo e i coefficienti di adeguamento previsti dalla nuova legge si applicano dal 1° gennaio 2028. Occorre verificare nel testo approvato le modifiche al meccanismo dei prezzi del suolo, alla regola di proroga per il suolo inutilizzato e ai presupposti del recupero.
- Il Governo si è posto l'obiettivo di completare la banca dati fondiaria nazionale entro la fine del 2026, con la copertura catastale delle aree restanti entro la fine del 2027, e il progetto di legge imporrebbe la registrazione digitale degli atti fondiari.
- Il capo IV del Decreto n. 49/2026/ND-CP si applica fino al 1° marzo 2027, il che indica che i decreti di attuazione saranno riemanati quando la legge modificata entrerà in vigore.

Termini ricorrenti nei documenti

Inglese	Vietnamita	Significato
Land use right	*Quyền sử dụng đất*	Il diritto di utilizzare il suolo concesso, locato o riconosciuto dallo Stato; il bene di cui gli investitori sono titolari.
Certificate of land use rights and ownership of assets attached to land	*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*	L'unico certificato del titolo dal 1° agosto 2024.
Land allocation	*Giao đất*	Concessione del suolo da parte dello Stato, con o senza contributo per l'uso del suolo.
Land lease	*Cho thuê đất*	Locazione del suolo da parte dello Stato con canone annuale o in un'unica soluzione.
Land use levy	*Tiền sử dụng đất*	Il pagamento dovuto per il suolo assegnato o per un mutamento di destinazione.
Purpose of land use	*Mục đích sử dụng đất*	La destinazione iscritta; modificarla richiede un'autorizzazione (articolo 121).
Foreign-invested economic organisation	*Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài*	Società che deve seguire le procedure previste per gli investitori esteri dalla Legge sugli investimenti, in sostanza con partecipazione estera superiore al 50% (articolo 3, comma 46); è un utilizzatore del suolo ai sensi dell'articolo 4, comma 7.
Land registration office	*Văn phòng đăng ký đất đai*	Tiene il registro, rilascia i certificati, registra gli atti e le ipoteche.

INVESTITORE ESTERO O VIETNAMITA

Una società vietnamita, compresa quella con partecipazione estera pari o inferiore al 50%, è un utilizzatore del suolo nazionale e può ricevere in cessione diritti d'uso del suolo da altri utilizzatori, compreso il suolo agricolo con piano di uso del suolo approvato. Un'impresa a capitale estero è limitata ai canali dell'articolo 28 e può ipotecare il suolo solo a favore di enti creditizi autorizzati in Vietnam. Una persona fisica straniera non può affatto essere titolare di diritti d'uso del suolo, mentre una persona fisica vietnamita può detenere suolo residenziale senza durata fissa.

PUNTI DI ATTENZIONE

- Commenti redatti nel 2024 o nel 2025, anteriori alla Risoluzione n. 254/2025/QH15: le regole su pagamento del canone, prezzi del suolo e recupero sono cambiate il 1° gennaio 2026.
- Presumere che il certificato dica tutto: le ipoteche sono ora iscritte nella banca dati fondiaria senza annotazione sul certificato.
- Una durata del diritto sul suolo inferiore a quella dell'IRC o del finanziamento; allinei le tre durate prima della firma.
- Utilizzare il suolo al di fuori della destinazione iscritta, anche temporaneamente; è una violazione che può concludersi con il recupero.
- Trattare il suolo con canone annuale come se comportasse un diritto d'uso del suolo cedibile; possono formare oggetto di atti di disposizione solo i beni e i diritti di locazione.

FONTI UFFICIALI

- Banca dati giuridica nazionale (vbpl.vn): Legge fondiaria n. 31/2024/QH15, articoli 3, comma 46, 4, 9, 27, 28, 41, 121 e 172; Risoluzione n. 254/2025/QH15 — https://vbpl.vn
- Ministero dell'Agricoltura e dell'Ambiente (amministrazione fondiaria) — https://mae.gov.vn
- Portale del Governo (chinhphu.vn): decreti n. 101/2024/ND-CP, 102/2024/ND-CP, 49/2026/ND-CP e 50/2026/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Gazzetta ufficiale (congbao.chinhphu.vn) — https://congbao.chinhphu.vn

Come le imprese a capitale estero accedono al suolo: locazione dallo Stato, sublocazione in parco industriale, assegnazione per progetti abitativi, conferimento di capitale, acquisizione di una società che detiene il suolo, e restrizioni sul suolo agricolo e sensibile

Rivisto il 26 novembre 2026 · Redatto da un giurista d'impresa con oltre 30 anni di esperienza, di cui quasi 20 in Vietnam · Informazioni giuridiche e fiscali, non consulenza legale · Come verifichiamo · Apri nell'app

L'ESSENZIALE

- Un'impresa a capitale estero può ottenere il suolo mediante locazione dallo Stato, mediante sublocazione o cessione in un parco industriale, in un agglomerato industriale o in un parco ad alta tecnologia, mediante assegnazione dallo Stato per un progetto abitativo, mediante conferimento di capitale o cessione di capitale da parte di un utilizzatore del suolo vietnamita e, in casi particolari, mediante aste ed escussione di ipoteche (articolo 28 della Legge fondiaria n. 31/2024/QH15).
- Il suolo dello Stato è locato mediante asta dei diritti d'uso del suolo, mediante gara per la selezione di un investitore, oppure senza l'una né l'altra nei casi di cui all'articolo 124 della Legge fondiaria e all'articolo 4, comma 4, della Risoluzione n. 254/2025/QH15; la richiesta di suolo dello Stato senza asta o gara, o di un mutamento di destinazione d'uso, necessita dell'approvazione della politica di investimento (articolo 24 della Legge n. 143/2025/QH15).
- Un'impresa a capitale estero costituita mediante acquisto di azioni di una società vietnamita che detiene suolo conserva i diritti fondiari di tale società nello stato in cui si trovano (articolo 41, comma 4, della Legge fondiaria), ma l'acquisizione deve essere preventivamente registrata se la società target detiene suolo su isole, in comuni di confine o costieri o in aree sensibili per la difesa (articolo 21 della Legge sugli investimenti).
- Un'impresa a capitale estero non può acquistare suolo agricolo da nuclei familiari e persone fisiche; prende in locazione suolo agricolo dallo Stato per un progetto approvato o lo riceve come conferimento di capitale, e le risaie e le foreste di protezione e a uso speciale sono rigorosamente tutelate.
- I diritti seguono la modalità di pagamento: l'assegnazione o il canone in un'unica soluzione conferiscono un diritto d'uso del suolo cedibile e ipotecabile; il canone annuale conferisce diritti soltanto sugli edifici e sulla locazione (articolo 41).

Il punto di partenza: l'articolo 28 e i limiti per un'impresa a capitale estero

Una società vietnamita gode di ampia libertà nell'acquisizione di suolo: può prenderlo in locazione dallo Stato, ricevere in cessione diritti d'uso del suolo da altri utilizzatori, ricevere suolo come conferimento di capitale e acquistarlo all'asta. Un'organizzazione economica a capitale estero dispone di un elenco più ristretto. L'articolo 3, comma 46, della Legge fondiaria n. 31/2024/QH15 la definisce come un'organizzazione economica che deve soddisfare le condizioni e seguire le procedure di investimento previste per gli investitori esteri dalla Legge sugli investimenti per realizzare un progetto che utilizza suolo, il che ai sensi dell'articolo 20 della Legge n. 143/2025/QH15 indica, in sostanza, una società con partecipazione estera superiore al 50%; una società pari o inferiore a tale soglia è un utilizzatore del suolo nazionale con i canali più ampi, pur avendo azionisti esteri. L'articolo 28 della Legge fondiaria consente a un'organizzazione economica a capitale estero di ricevere diritti d'uso del suolo attraverso sei canali: la locazione dallo Stato; il conferimento di diritti d'uso del suolo in capitale; la cessione di capitale di investimento il cui valore consiste in diritti d'uso del suolo, ossia l'acquisizione di una società o di un progetto che detiene suolo; la cessione o sublocazione di diritti d'uso del suolo in un parco industriale, in un agglomerato industriale o in un parco ad alta tecnologia; l'assegnazione di suolo da parte dello Stato per un progetto abitativo destinato alla vendita o alla vendita e alla locazione; e casi particolari quali l'aggiudicazione in un'asta di diritti d'uso del suolo, l'escussione di un'ipoteca, oppure una sentenza, un lodo arbitrale o un accordo di mediazione riconosciuto. Al di fuori di una zona industriale non può semplicemente acquistare diritti d'uso del suolo da una società o da un nucleo familiare vietnamiti.

Il canale determina i tempi per ottenere il suolo, la necessità o meno dell'approvazione della politica di investimento e di un deposito, i pagamenti, la possibilità di ipotecare il suolo e il rischio legato alla liberazione delle aree. L'investitore estero dovrebbe definire il canale prima di presentare domanda per il certificato di registrazione dell'investimento, perché l'IRC indica l'ubicazione e la superficie del suolo e i documenti fondiari fanno parte del fascicolo (Il certificato di registrazione dell'investimento).

Canale 1: la locazione dallo Stato

La locazione dallo Stato (thuê đất của Nhà nước) è il canale per un progetto al di fuori di una zona industriale che necessita di suolo non ancora controllato dall'investitore. Il Comitato popolare provinciale decide la locazione, l'autorità fondiaria sottoscrive il contratto di locazione e l'ufficio fiscale emette gli avvisi di pagamento del canone. L'investitore sceglie se pagare il canone annualmente o in un'unica soluzione per l'intera durata; dal 1° gennaio 2026 l'articolo 4, comma 2, della Risoluzione n. 254/2025/QH15 consente in genere entrambe le opzioni, salvo che il suolo provenga da un fondo gestito da un organo statale e sia locato con canone annuale, mentre il suolo locato all'asta da tale fondo deve essere pagato in un'unica soluzione per l'intera durata. La convenienza economica della scelta è illustrata in Canone di locazione del suolo, prezzi del suolo e Risoluzione 254.

Lo Stato seleziona il locatario in uno di tre modi. Il suolo libero e pianificato per un uso è di solito **messo all'asta**, e l'offerta aggiudicataria diventa il canone. Quando il suolo non è stato liberato o il progetto è uno sviluppo urbano o abitativo, lo Stato indice una **gara per la selezione di un investitore** ai sensi della Legge sugli appalti. Il suolo è locato **senza asta né gara** solo nei casi di cui all'articolo 124 della Legge fondiaria e in quelli aggiunti dall'articolo 4, comma 4, della Risoluzione n. 254/2025/QH15, tra cui il suolo utilizzato come corrispettivo di contratti di costruzione e trasferimento, i progetti rientranti nei casi

di recupero dell'articolo 79 che non utilizzano capitale statale e dispongono già dell'approvazione della politica di investimento e di un investitore approvato, nonché i progetti energetici e i progetti turistici con servizi commerciali in aree particolarmente svantaggiate. La richiesta di suolo senza asta o gara, o di un mutamento di destinazione d'uso, fa rientrare il progetto nell'articolo 24 della Legge sugli investimenti e richiede preventivamente l'approvazione della politica di investimento, come illustrato in L'approvazione della politica di investimento, unitamente al deposito di cui all'articolo 30.

Lo Stato loca il suolo solo per un uso conforme alla pianificazione approvata, principalmente agli obiettivi di uso del suolo del piano provinciale e, per l'edificazione, ai piani di zonizzazione previsti dalla Legge n. 47/2024/QH15 sulla pianificazione urbana e rurale. Se il suolo è occupato, lo Stato lo recupera dagli utilizzatori attuali, li indennizza e poi lo loca all'investitore. La liberazione delle aree è la principale causa di ritardo in questo canale, e gli investitori spesso anticipano le somme per gli indennizzi, che vengono poi detratte dal canone (Recupero del suolo, indennizzi e mancato utilizzo).

Canale 2: la sublocazione in un parco industriale, in un agglomerato o in un parco ad alta tecnologia

La maggior parte dei produttori esteri ottiene il suolo prendendo in sublocazione lotti urbanizzati dallo sviluppatore di un parco industriale, di un agglomerato industriale o di un parco ad alta tecnologia, oppure affittando uno stabilimento già costruito. Lo sviluppatore ha già ottenuto l'approvazione della politica di investimento, preso il suolo in locazione dallo Stato, liberato le aree e realizzato strade, rete elettrica, rete idrica e impianti di trattamento delle acque reflue. Il conduttore non necessita dell'approvazione della politica di investimento per il proprio progetto, non versa alcun deposito e può passare dalla firma alla costruzione in poche settimane. Ai sensi dell'articolo 202 della Legge fondiaria, uno sviluppatore che paga un canone annuale può sublocare solo con canone annuale, mentre uno sviluppatore che ha pagato il canone in un'unica soluzione per l'intera durata può sublocare con pagamento in un'unica soluzione o annuale, e la durata del conduttore segue la durata residua del progetto infrastrutturale del parco. Il funzionamento, le tipologie di zona, la due diligence sullo sviluppatore e una lista di controllo per la locazione si trovano in Parchi industriali e zone economiche.

Canale 3: l'assegnazione per un progetto abitativo

Un'impresa a capitale estero che sviluppa abitazioni destinate alla vendita, o alla vendita e alla locazione, può ricevere suolo dallo Stato mediante assegnazione a fronte di un contributo per l'uso del suolo, alle stesse condizioni di uno sviluppatore nazionale. L'investitore è scelto mediante asta o gara, salvo che detenga già il suolo o lo abbia aggregato mediante accordo con gli utilizzatori esistenti, e i progetti abitativi e urbani richiedono sempre l'approvazione della politica di investimento. Dal 1° aprile 2025 la Risoluzione n. 171/2024/QH15 consente inoltre, in via sperimentale per cinque anni, progetti di edilizia abitativa commerciale su suolo acquisito mediante accordo o già detenuto che non sia suolo residenziale, su siti elencati dal Consiglio popolare provinciale. Le condizioni per l'attività immobiliare, le vendite di immobili da costruire e le cessioni di progetti sono illustrate in Attività immobiliare e progetti di sviluppo.

Canale 4: il suolo di un partner vietnamita, mediante conferimento di capitale o locazione

Una società o una persona fisica vietnamita che detiene suolo con diritti cedibili, ossia suolo assegnato con contributo, locato con canone in un'unica soluzione o ricevuto per cessione, può conferire i propri diritti d'uso del suolo in capitale a una società di joint venture, anche con azionisti esteri. La joint venture detiene quindi il suolo per la durata residua con i diritti a esso connessi. Il conferimento è valutato all'unanimità dai soci o da un'organizzazione di valutazione autorizzata ai sensi dell'articolo 36 della Legge sulle imprese, il contratto di conferimento deve essere autenticato da notaio o certificato ai sensi dell'articolo 27, comma 3, della Legge fondiaria, e il cambio di utilizzatore del suolo è registrato presso l'ufficio di registrazione fondiaria, che rilascia un certificato intestato alla società. Il suolo detenuto dal partner con canone annuale non può essere conferito come diritto d'uso del suolo; possono esserlo solo gli edifici e i diritti di locazione (articolo 41, comma 2). Il suolo del partner è spesso il suo bene principale, per cui la sua valutazione e il suo titolo meritano un esame approfondito (Capitale sociale e conferimento di capitale).

Un'impresa a capitale estero può anche prendere in locazione suolo o edifici da un utilizzatore del suolo vietnamita con un contratto di locazione privato. Se il locatore detiene suolo con canone in un'unica soluzione o suolo assegnato, può locare il diritto d'uso del suolo in sé; se detiene suolo con canone annuale, può locare i propri edifici e sublocare i propri diritti di locazione. La posizione del conduttore dipende dal costante adempimento del locatore, per cui il contratto dovrebbe obbligare il locatore a mantenere il canone pagato, i permessi in corso di validità e il suolo libero da rischi di recupero.

Canale 5: l'acquisizione di una società che già detiene suolo

Per molti investitori esteri, e per quasi tutti gli sviluppatori immobiliari esteri, il canale più efficiente è l'acquisto di azioni o quote di capitale di una società vietnamita che già detiene suolo. Il suolo resta alla società, per cui non occorre un nuovo provvedimento fondiario, e ai sensi dell'articolo 41, comma 4, della Legge fondiaria una società che diventa a capitale estero a seguito di tale acquisizione conserva i diritti e gli obblighi connessi al proprio suolo, a seconda che detenga suolo assegnato, con canone in un'unica soluzione o con canone annuale.

L'acquisizione richiede approvazioni proprie. Ai sensi dell'articolo 21 della Legge n. 143/2025/QH15 l'acquirente estero deve registrare l'acquisto presso l'autorità di registrazione degli investimenti prima che il cambio degli azionisti sia iscritto, quando la partecipazione estera supererà il 50% o aumenterà oltre tale livello, quando la società target opera in un settore di attività soggetto a condizioni di accesso al mercato per gli stranieri, o quando la società target detiene suolo su isole, in comuni di confine o costieri o in aree rilevanti per la difesa e la sicurezza. Il controllo delle concentrazioni può applicarsi oltre le soglie indicate nella FAQ 87, e un venditore estero persona giuridica paga un'imposta pari al 2% del corrispettivo lordo ai sensi del Decreto n. 320/2025/ND-CP (Imposte sulle cessioni di partecipazioni e sui dividendi). Acquistare la società significa anche acquistarne la storia: canoni non pagati, edifici non iscritti, violazioni urbanistiche e ritardi che potrebbero portare al recupero si trasferiscono con essa, per cui la due diligence fondiaria descritta in Due diligence sul titolo e garanzie sul suolo è il fulcro dell'operazione. La struttura dell'operazione è trattata nel capitolo 8.

Restrizioni: suolo agricolo, aree di confine e costiere, suolo della difesa

Suolo agricolo. Un'impresa a capitale estero può utilizzare suolo agricolo, ma di solito prendendolo in locazione dallo Stato per un progetto agricolo, forestale o di acquacoltura approvato, con canone in un'unica soluzione disponibile ai sensi dell'articolo 120, comma 2, oppure ricevendolo come conferimento di capitale o con una società acquisita. Non può ricevere in cessione suolo agricolo da nuclei familiari e persone fisiche, cosa che una società nazionale, compresa quella con partecipazione estera pari o inferiore al 50%, può fare una volta che il Comitato popolare competente abbia approvato il suo piano di uso del suolo agricolo. Le risaie e le foreste di protezione e a uso speciale sono rigorosamente tutelate, la conversione a uso non agricolo richiede un'autorizzazione conforme al piano di uso del suolo, e la conversione di vaste superfici di risaie o di terreni forestali richiede l'approvazione della politica di investimento (FAQ 48).

Aree di confine, costiere, insulari e della difesa. Il suolo in queste aree non è di per sé precluso alle imprese a capitale estero, ma il suo controllo è sottoposto a verifica. L'acquisizione di una società che detiene tale suolo deve essere registrata ai sensi dell'articolo 21 della Legge sugli investimenti, e l'autorità consulta i ministeri della difesa e della pubblica sicurezza; un progetto che richiede l'assegnazione di aree rilevanti per la difesa o la sicurezza nazionale necessita dell'approvazione della politica di investimento; e le persone fisiche e le organizzazioni straniere non possono possedere abitazioni nelle aree riservate alla difesa e alla sicurezza ai sensi dell'articolo 16 della Legge sull'edilizia abitativa.

GUIDA ALLA DECISIONE

Quale canale di accesso al suolo è adatto al mio progetto?

Una guida alla decisione per un'impresa a capitale estero. Risponda nell'ordine; il primo esito raggiunto è il canale di partenza abituale, non l'unico.

Q1 **Il progetto riguarda attività di produzione, assemblaggio o logistica che potrebbero svolgersi in un parco industriale, in un agglomerato o in un parco ad alta tecnologia?**

- **Sì** Inizi da una sublocazione in un parco industriale o da uno stabilimento già costruito: nessuna approvazione della politica di investimento, nessun deposito e il canale più rapido verso la costruzione. Si veda la sezione 5.4.
- **No** Passi alla domanda 2.

Q2 **Un partner vietnamita o una società target detiene già suolo idoneo con diritti cedibili?**

- **Sì** Valuti un conferimento di diritti d'uso del suolo in capitale a una joint venture, oppure l'acquisizione della società che detiene il suolo con la registrazione ai sensi dell'articolo 21 ove richiesta.
- **No** Passi alla domanda 3.

Q3 **Il progetto è uno sviluppo abitativo o urbano destinato alla vendita o alla locazione?**

Sì Assegnazione dallo Stato con contributo per l'uso del suolo, dopo l'approvazione della politica di investimento e la selezione mediante asta o gara, oppure acquisizione di un progetto; si veda la sezione 5.8.

No Passare alla domanda 4.

Q4 **Il sito necessita di suolo dello Stato al di fuori di una zona, o di un mutamento di destinazione d'uso?**

Sì Una locazione dallo Stato dopo l'approvazione della politica di investimento, mediante asta, gara o decisione diretta; preveda il deposito, la liberazione delle aree e da sei a dodici mesi in più rispetto a un parco.

No Può essere sufficiente una locazione privata di edifici o suolo da un utilizzatore del suolo vietnamita; verifichi il titolo e la modalità di pagamento del locatore.

Confronto tra i canali

Percorso	Approvazioni	Pagamento	Il diritto d'uso del suolo è ipotecabile?	Uso tipico
Locazione dallo Stato al di fuori di una zona	Approvazione della politica di investimento in assenza di asta o gara, o per mutamento di destinazione; IRC; provvedimento di locazione; deposito ai sensi dell'art. 30	Canone annuale o in un'unica soluzione allo Stato; indennizzi anticipati se il suolo è occupato	Solo con canone in un'unica soluzione	Stabilimenti autonomi, centri logistici, progetti energetici e turistici
Sublocazione in parco industriale	Solo IRC (o procedura speciale dell'art. 28)	Prezzo di sublocazione allo sviluppatore, in un'unica soluzione o annuale, più oneri di gestione	Solo in caso di sublocazione in un'unica soluzione da uno sviluppatore che ha pagato in un'unica soluzione	Produzione e magazzinaggio
Assegnazione per progetti abitativi	Approvazione della politica di investimento; asta o gara salvo che il suolo sia già detenuto; IRC	Contributo per l'uso del suolo	Sì	Progetti residenziali e urbani

Percorso	Approvazioni	Pagamento	Il diritto d'uso del suolo è ipotecabile?	Uso tipico
Conferimento di capitale da parte di un partner vietnamita	IRC per la joint venture; conferimento autenticato da notaio; registrazione del cambio	Partecipazioni nella joint venture in cambio del suolo	Sì se il suolo del partner era assegnato o con canone in un'unica soluzione	Alberghi, resort, agricoltura, joint venture
Acquisizione di una società che detiene suolo	Registrazione ai sensi dell'art. 21 ove applicabile; controllo delle concentrazioni oltre le soglie	Prezzo delle partecipazioni al venditore; i pagamenti fondiari restano a carico della società	Come lo deteneva la società target	Sviluppo immobiliare, stabilimenti su aree già edificate
Locazione privata da un utilizzatore vietnamita	Nessuna oltre all'IRC e al contratto di locazione	Canone al locatore	No	Uffici, magazzini, piccoli stabilimenti

ESEMPIO PRATICO

La scelta del canale per uno stabilimento alimentare di 6 ettari

Un gruppo alimentare coreano progetta una società interamente controllata per costruire uno stabilimento di 6 ettari nel delta del Mekong. Mette a confronto tre canali. Tutti i prezzi, i canoni e i tempi sono ipotesi illustrative, non quotazioni di mercato.

Opzione A: parco industriale	Sublocazione di 6 ha da uno sviluppatore del parco che ha pagato il canone in un'unica soluzione; restano 38 anni sul progetto del parco. Prezzo ipotizzato 110 USD al m^2, pagato in un'unica soluzione: 6,6 milioni di USD, più un onere di gestione.
Tempi dell'opzione A	IRC dal comitato di gestione della zona in circa quattro settimane; sublocazione firmata nella settimana 6; costruzione dal mese 3. Nessuna approvazione della politica di investimento e nessun deposito.
Opzione B: locazione dallo Stato	Suolo agricolo vicino a un porto fluviale, da convertire e prendere in locazione dallo Stato. Approvazione della politica di investimento da parte del presidente del Comitato popolare provinciale, deposito del 3% del capitale, liberazione delle aree occupate da 40 nuclei familiari.
Tempi e costi dell'opzione B	Approvazione nei mesi da 2 a 5; indennizzi anticipati dall'investitore e detratti dal canone; provvedimento di locazione nei mesi da 8 a 12; costruzione da circa il mese 12. Canone annuale scelto per preservare la liquidità; la durata può essere di 50 anni pieni.
Opzione C: acquisizione	Una società ittica vietnamita detiene 7 ha con canone in un'unica soluzione, con 41 anni residui e vecchi edifici. Acquisto del 100% del suo capitale: registrazione ai sensi dell'articolo 21 perché la partecipazione estera supera il 50%; il venditore, una società vietnamita, paga l'imposta sul reddito delle società sulla plusvalenza.

Tempi dell'opzione C	Due diligence nelle settimane da 1 a 8; registrazione ai sensi dell'articolo 21 depositata nella settimana 9; perfezionamento nel mese 4; ricostruzione dal mese 6. Rischi: edifici non iscritti e una vecchia violazione ambientale.
Decisione	Il gruppo sceglie l'opzione A per rapidità e certezza, tenendo aperta l'opzione C per un secondo stabilimento.

I dati mostrano il consueto compromesso: un parco costa di più al metro quadrato ma elimina le approvazioni, il deposito e il rischio di liberazione delle aree; una locazione dallo Stato costa meno al metro quadrato e può offrire una durata più lunga, ma aggiunge da sei a dodici mesi.

L'opzione C è spesso il canale più economico per ottenere suolo finanziabile, perché il suolo con canone in un'unica soluzione della società target può essere ipotecato a favore di un finanziatore locale.

Le domande degli investitori sull'ottenimento del suolo

Un'impresa a capitale estero può acquistare diritti d'uso del suolo da una società vietnamita?

Non direttamente al di fuori delle zone industriali. L'articolo 28 della Legge fondiaria consente a un'impresa a capitale estero di ricevere suolo mediante locazione dallo Stato, sublocazione o cessione in un parco, assegnazione per progetti abitativi, conferimento di capitale o acquisizione di una società o di un progetto che detiene suolo, per cui gli acquisti al di fuori delle zone sono di solito strutturati come conferimento a una joint venture o come acquisizione di partecipazioni.

Uno stabilimento in un parco industriale necessita dell'approvazione della politica di investimento?

No. Il progetto di un conduttore su suolo sublocato dallo sviluppatore del parco non è un progetto dell'articolo 24, per cui necessita solo dell'IRC, o della procedura speciale dell'articolo 28 con un IRC in 15 giorni lavorativi. Il progetto infrastrutturale dello sviluppatore ha richiesto l'approvazione, che il conduttore dovrebbe verificare nella due diligence.

Un partner vietnamita può conferire suolo a una joint venture con un investitore estero?

Sì, se il suolo del partner è stato assegnato con contributo, locato con canone in un'unica soluzione o ricevuto per cessione. Il conferimento è valutato ai sensi dell'articolo 36 della Legge sulle imprese, autenticato da notaio ai sensi dell'articolo 27, comma 3, della Legge fondiaria e registrato. Il suolo con canone annuale non può essere conferito come diritto d'uso del suolo.

Quali approvazioni servono per acquistare una società vietnamita che detiene suolo?

La registrazione ai sensi dell'articolo 21 della Legge sugli investimenti quando la partecipazione estera supera il 50%, aumenta in un settore di attività soggetto a condizioni, o la società target detiene suolo su isole, in comuni di confine o costieri o in aree sensibili per la difesa; il controllo delle concentrazioni oltre le soglie; e gli aggiornamenti della registrazione dell'impresa. Il suolo resta alla società.

Un’impresa a capitale estero può prendere in locazione suolo agricolo?

Sì. Può prendere in locazione suolo agricolo dallo Stato per un progetto agricolo, forestale o di acquacoltura approvato, con canone in un’unica soluzione o annuale, oppure riceverlo come conferimento di capitale. Non può acquistare suolo agricolo da nuclei familiari e persone fisiche, e la conversione di risaie o di terreni forestali richiede un’autorizzazione e, per vaste superfici, l’approvazione della politica di investimento.

PROSPETTIVE PER IL 2027

- La Legge fondiaria modificata, approvata dall’Assemblea nazionale il 21 novembre 2026, entra in vigore il 1º luglio 2027, salvo taluni casi; occorre verificare nel testo approvato le modifiche ai casi di assegnazione e locazione senza asta o gara, ai presupposti del recupero e al livello di governo che decide sul suolo per le organizzazioni.
- La sperimentazione quinquennale prevista dalla Risoluzione n. 171/2024/QH15 per l’edilizia abitativa commerciale su suolo acquisito mediante accordo dura fino al 2030; si prevede che una valutazione dei suoi risultati orienti il trattamento del suolo abitativo nella legge modificata.

Termini ricorrenti nei documenti

Inglese	Vietnamita	Significato
Receiving land use rights	*Nhận quyền sử dụng đất*	Le modalità con cui un utilizzatore del suolo acquisisce diritti (articolo 28).
Capital contribution in land use rights	*Góp vốn bằng quyền sử dụng đất*	Il conferimento dei propri diritti da parte di un utilizzatore del suolo a una società in cambio di capitale.
Land use rights auction	*Đấu giá quyền sử dụng đất*	Vendita di diritti sul suolo dello Stato al miglior offerente.
Bidding to select an investor	*Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư*	Selezione competitiva dell’investitore per un progetto che utilizza suolo.
Sublease	*Cho thuê lại đất*	Locazione di terreno urbanizzato da parte di uno sviluppatore di parco a un conduttore.
Agricultural land use plan	*Phương án sử dụng đất nông nghiệp*	Il piano che una società nazionale deve far approvare per ricevere suolo agricolo per cessione.
Land clearance	*Giải phóng mặt bằng*	Recupero del suolo occupato e indennizzo dei suoi utilizzatori prima della consegna.

INVESTITORE ESTERO O VIETNAMITA

Una società vietnamita può acquistare diritti d'uso del suolo da altre società e da nuclei familiari, compreso il suolo agricolo nell'ambito di un piano approvato, e può quindi aggregare siti per via privata. Un'impresa a capitale estero non può farlo al di fuori delle zone industriali e si affida a locazioni dallo Stato, sublocazioni nei parchi, conferimenti in joint venture e acquisizioni. Entrambe necessitano dell'approvazione della politica di investimento per le stesse categorie dell'articolo 24, ed entrambe versano il deposito per il suolo dello Stato.

PUNTI DI ATTENZIONE

- Accordarsi per acquistare diritti d'uso del suolo direttamente da una società o da un nucleo familiare vietnamiti al di fuori di una zona: la cessione non può essere registrata a favore di un'impresa a capitale estero.
- Un partner che conferisce suolo detenuto con canone annuale: possono essere conferiti solo i suoi edifici e i suoi diritti di locazione, non il diritto d'uso del suolo.
- Acquisizioni di società che detengono suolo in aree di confine, costiere, insulari o della difesa senza aver prima completato la registrazione ai sensi dell'articolo 21.
- Contare su una locazione dallo Stato senza prevedere a budget la liberazione delle aree, che è spesso la fase più lunga ed è al di fuori del controllo dell'investitore.
- Firmare un accordo vincolante sul suolo prima di verificare che la pianificazione del sito consenta l'uso previsto.

FONTI UFFICIALI

- Banca dati giuridica nazionale (vbpl.vn): Legge fondiaria n. 31/2024/QH15, articoli 27, 28, 41, 120, 124 e 202; Risoluzione n. 254/2025/QH15, articolo 4; Risoluzione n. 171/2024/QH15 — https://vbpl.vn
- Ministero dell'Agricoltura e dell'Ambiente (amministrazione fondiaria) — https://mae.gov.vn
- Ministero delle Finanze: Legge n. 143/2025/QH15 sugli investimenti, articoli 21, 24 e 30 — https://mof.gov.vn
- Portale nazionale di registrazione delle imprese (variazioni di soci e azionisti) — https://dangkykinhdoanh.gov.vn

Canone di locazione del suolo, prezzi del suolo e Risoluzione 254: canone annuale o in un'unica soluzione e diritti connessi, tabella dei prezzi del suolo e coefficiente di adeguamento, metodi di valutazione, incentivi sul canone e imposta sull'uso del suolo

Rivisto il 26 novembre 2026 · Redatto da un giurista d'impresa con oltre 30 anni di esperienza, di cui quasi 20 in Vietnam · Informazioni giuridiche e fiscali, non consulenza legale · Come verifichiamo · Apri nell'app

L'ESSENZIALE

- Il suolo locato dallo Stato è pagato con canone annuale o con canone in un'unica soluzione per l'intera durata; dal 1° gennaio 2026 il locatario può in genere scegliere l'una o l'altra modalità, anche nell'ambito di locazioni in essere, salvo per le locazioni annuali di fondi fondiari gestiti dallo Stato (articolo 4 della Risoluzione n. 254/2025/QH15; articolo 30 della Legge fondiaria n. 31/2024/QH15).
- Il canone in un'unica soluzione o l'assegnazione con contributo conferiscono un diritto d'uso del suolo che può essere ceduto, sublocato, ipotecato e conferito in capitale; il canone annuale limita il locatario ai propri edifici e diritti di locazione, anche se gli edifici regolari ultimati possono ora essere venduti (articolo 41 della Legge fondiaria; articolo 11 della risoluzione).
- Il contributo per l'uso del suolo, il canone e gli indennizzi sono calcolati sulla tabella provinciale dei prezzi del suolo, deliberata dal Consiglio popolare e applicata dal 1° gennaio 2026, moltiplicata per un coefficiente di adeguamento fissato ogni anno dal Comitato popolare; le valutazioni specifiche del suolo sopravvivono solo per la bonifica di aree marine e per i casi che la tabella non può coprire (articoli 5, 7 e 8 della risoluzione).
- Il canone annuale è pari al prezzo del suolo moltiplicato per una percentuale compresa tra lo 0,25% e il 3% fissata dalla provincia, fissa per cicli quinquennali, con aumenti a ogni ciclo limitati in funzione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo (articolo 26 del Decreto n. 103/2024/ND-CP, come modificato dal Decreto n. 291/2025/ND-CP; articolo 153 della Legge fondiaria).
- Le esenzioni e riduzioni del canone sono incentivi iscritti alla firma della locazione, e il suolo non agricolo è soggetto all'imposta sull'uso del suolo con aliquota dello 0,03% del valore imponibile per il suolo destinato alla produzione e alle attività d'impresa (Legge n. 48/2010/QH12, articolo 7).

Due modalità di pagamento, due beni diversi

Quando lo Stato loca il suolo, il locatario paga un **canone annuale** (thuê đất trả tiền hằng năm) oppure un **canone in un'unica soluzione per l'intera durata della locazione** (thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê). Quando assegna il suolo per un progetto abitativo, applica un **contributo per l'uso del suolo** (tiền sử dụng đất), che funziona come un canone in un'unica soluzione. La modalità di pagamento non è soltanto una scelta di flussi di cassa. Determina la natura giuridica del bene di cui l'investitore è titolare.

Ai sensi dell'articolo 41, comma 3, della Legge fondiaria n. 31/2024/QH15, un'impresa a capitale estero che detiene suolo assegnato o paga il canone in un'unica soluzione può cedere il diritto d'uso del suolo e i propri edifici, locarli e sublocarli, ipotecarli a favore di un ente creditizio autorizzato in Vietnam e conferirli in capitale, il tutto per la durata residua. Ai sensi dell'articolo 41, comma 2, una società che paga un canone annuale può ipotecare, conferire e sublocare soltanto i propri beni sul suolo e i propri diritti derivanti dal contratto di locazione, e può vendere tali beni insieme ai diritti di locazione alle condizioni dell'articolo 46. L'articolo 11 della Risoluzione n. 254/2025/QH15 ha attenuato la regola sulla vendita dal 1° gennaio 2026: un locatario con canone annuale può vendere i propri edifici una volta che dispongano del permesso di costruire (ove richiesto) e siano stati ultimati in conformità al piano e al progetto approvati. La conseguenza pratica è che il canone in un'unica soluzione produce un bene che i finanziatori accettano in garanzia e per il quale gli acquirenti sono disposti a pagare, mentre il canone annuale produce un diritto più difficile da finanziare e da vendere.

Prima del 2026, l'articolo 120 della Legge fondiaria limitava il canone in un'unica soluzione ai progetti agricoli, forestali, di acquacoltura e saline, al suolo nei parchi industriali, negli agglomerati e nei parchi ad alta tecnologia e ai relativi alloggi per i lavoratori, al suolo commerciale e per servizi utilizzato per attività turistiche o di uffici, e all'edilizia sociale in locazione. Tutto il resto pagava un canone annuale. L'articolo 4, comma 2, della Risoluzione n. 254/2025/QH15 ha eliminato tale restrizione: lo Stato loca il suolo, al di fuori dei casi di assegnazione di cui agli articoli 118 e 119, e l'utilizzatore del suolo può scegliere il canone in un'unica soluzione o annuale, salvo un ente pubblico di servizio che utilizza a fini commerciali suolo assegnato ai sensi dell'articolo 30, comma 3. Si applicano due ulteriori limiti ai fondi fondiari gestiti da organi statali: il suolo locato all'asta da tale fondo deve essere pagato in un'unica soluzione, e un progetto già con canone annuale su suolo di tale fondo non può passare al canone in un'unica soluzione. Ai sensi dell'articolo 4, comma 9, lettera a), anche i locatari con contratti anteriori alla risoluzione possono scegliere, fatta salva la stessa eccezione per i fondi fondiari statali.

Il passaggio dal canone annuale al canone in un'unica soluzione e viceversa

L'articolo 30 della Legge fondiaria consente a un locatario con canone annuale di passare al canone in un'unica soluzione per la durata residua, con il prezzo del suolo determinato ex novo al momento dell'approvazione del passaggio, e consente a un locatario con canone in un'unica soluzione di passare al canone annuale, con detrazione del canone già pagato da quello annuale dovuto. Insieme alla più ampia scelta prevista dalla Risoluzione n. 254/2025/QH15, ciò offre agli investitori con canone annuale una via per ottenere un bene finanziabile: un produttore che ha preso suolo in locazione con canone annuale nel 2015 può ora chiedere di pagare in un'unica soluzione il canone per la durata residua, ottenere un certificato che riporti il pagamento in un'unica soluzione e quindi ipotecare il diritto d'uso del suolo per finanziare un ampliamento o venderlo con lo stabilimento. Il costo è l'intero valore del suolo per la durata residua in base alla tabella dei prezzi e al coefficiente attuali, per cui la decisione dovrebbe essere modellizzata, come mostra l'esempio seguente.

Gli sviluppatori di parchi industriali seguono lo stesso schema ai sensi dell'articolo 202, comma 3: uno sviluppatore con canone annuale può passare al canone in un'unica soluzione per la durata residua, e la sua possibilità di offrire sublocazioni con pagamento in un'unica soluzione dipende dall'averlo fatto (Parchi industriali e zone economiche).

Come si fissano i prezzi del suolo dopo la Risoluzione 254

La Legge fondiaria 2024 riconosceva due tipi di prezzo del suolo. La **tabella dei prezzi del suolo** (bảng giá đất), emanata da ciascuna provincia, fissava i prezzi per tipo di suolo, area e posizione ed era utilizzata principalmente per nuclei familiari e persone fisiche, imposte e sanzioni. Il **prezzo specifico del suolo** (giá đất cụ thể), determinato caso per caso mediante valutazione ai sensi dell'articolo 160, era utilizzato per le società che ricevevano suolo in assegnazione o in locazione con canone in un'unica soluzione e per gli indennizzi. La valutazione caso per caso si è rivelata lenta e controversa, e la Risoluzione n. 254/2025/QH15 l'ha in gran parte sostituita.

Ai sensi dell'articolo 7 della risoluzione, la tabella dei prezzi del suolo è deliberata dal Consiglio popolare provinciale, applicata dal 1º gennaio 2026 e modificata quando necessario, ed è costruita per tipo di suolo, area e posizione, fino al singolo lotto ove esistano mappe catastali digitali e banche dati dei prezzi. Ai sensi dell'articolo 8, il Comitato popolare provinciale emana un **coefficiente di adeguamento dei prezzi del suolo** (hệ số điều chỉnh giá đất), ossia la percentuale di aumento o riduzione del prezzo di tabella per ciascun tipo di suolo, area e posizione, applicato dal 1º gennaio di ogni anno e modificabile in corso d'anno o per aree specifiche. Ai sensi dell'articolo 5, il contributo per l'uso del suolo, il canone di locazione del suolo e gli indennizzi sono calcolati sul prezzo di tabella moltiplicato per il coefficiente, e i provvedimenti di assegnazione e di locazione non devono più indicare un prezzo del suolo. Se il suolo è messo all'asta, l'offerta aggiudicataria sostituisce il prezzo di tabella. Un prezzo specifico del suolo è ancora determinato per i progetti di bonifica di aree marine e negli altri casi in cui la tabella non può essere applicata. I dati utilizzati per costruire la tabella e il coefficiente devono risalire ai 24 mesi precedenti l'istruzione dell'autorità di predisporli (articolo 6, comma 2), e un consiglio provinciale di valutazione presieduto da un dirigente del Comitato popolare li esamina entrambi (articolo 9). Il Decreto n. 49/2026/ND-CP consente di modificare la tabella quando il coefficiente di fluttuazione del mercato esce dai limiti fissati dal Consiglio popolare.

L'articolo 158 della Legge fondiaria elenca ancora i metodi di valutazione utilizzati per costruire la tabella e, ove sia necessario un prezzo specifico, per valutare un lotto: il metodo del **confronto**, ove esistano almeno tre transazioni o aste comparabili; il metodo **reddituale**, per il suolo agricolo e il suolo non residenziale che produce un reddito misurabile; il metodo **residuale**, per il suolo di progetto di cui si possano stimare ricavi e costi di sviluppo; e il metodo del **coefficiente di adeguamento dei prezzi del suolo**, per gli indennizzi su lotti adiacenti con prezzi di tabella. I dati devono in genere risalire ai 24 mesi precedenti la valutazione.

Come si calcola il canone

Il **canone annuale** è pari alla superficie locata moltiplicata per un prezzo unitario annuo, che è una percentuale del prezzo del suolo utilizzato per il canone. Ai sensi dell'articolo 26 del Decreto n. 103/2024/ND-CP, come modificato dal Decreto n. 291/2025/ND-CP dal 6 novembre 2025, la percentuale è compresa tra lo 0,25% e il 3%, fissata dal Comitato popolare provinciale previa consultazione del Consiglio popolare, per area, tratto stradale e destinazione d'uso, e può distinguere il suolo edificabile dal suolo utilizzato solo per sistemazioni paesaggistiche o finalità accessorie. Ai sensi dell'articolo 153, comma 2, della Legge fondiaria, il canone annuale è fisso per cicli quinquennali dalla data del

provvedimento di locazione; a ogni nuovo ciclo è ricalcolato sulla tabella dei prezzi allora vigente, ma l'eventuale aumento rispetto al ciclo precedente non può superare il tasso fissato dal Governo, che a sua volta non può superare l'indice nazionale complessivo dei prezzi al consumo dei cinque anni precedenti.

Il **canone in un'unica soluzione** è pari alla superficie locata moltiplicata per il prezzo del suolo per la durata della locazione, ora ricavato dalla tabella e dal coefficiente anziché da una valutazione specifica. Se il suolo è messo all'asta, il prezzo di aggiudicazione si applica a entrambe le modalità. Se l'investitore ha realizzato infrastrutture riconosciute dallo Stato, il relativo costo può essere detratto. Il Decreto n. 50/2026/ND-CP stabilisce le regole di dettaglio ai sensi della risoluzione, compreso il canone per un investitore che subentra in un progetto di un investitore sciolto o fallito, al quale l'articolo 4, comma 7, della risoluzione consente ora di ottenere una durata del diritto sul suolo adeguata a fronte del pagamento di un canone aggiuntivo.

Il canone è accertato dall'ufficio fiscale sulla base del fascicolo dell'autorità fondiaria e pagato negli importi e alle scadenze indicati nell'avviso dell'ufficio fiscale. Il ritardato pagamento comporta interessi al tasso previsto dalla normativa sull'amministrazione fiscale, attualmente pari allo 0,03% al giorno (FAQ 30), e il mancato pagamento persistente è un presupposto di recupero ai sensi dell'articolo 81, comma 6, della Legge fondiaria.

Dal provvedimento di locazione al primo pagamento del canone

1. **Scegliere la modalità di pagamento nella domanda**
   Indicare nella domanda di locazione se il canone sarà annuale o in un'unica soluzione, dopo aver modellizzato entrambe le ipotesi; la scelta è riportata nel provvedimento di locazione e nel contratto di locazione.

2. **Ottenere il provvedimento di locazione e firmare il contratto di locazione**
   Il Comitato popolare provinciale decide la locazione; l'autorità fondiaria firma il contratto indicando superficie, durata, destinazione e modalità di pagamento. Dal 2026 il provvedimento non deve indicare un prezzo del suolo.

3. **Chiedere esenzioni e riduzioni**
   Se il progetto ha diritto a un'esenzione o riduzione pluriennale del canone, presentare la richiesta insieme al fascicolo della locazione affinché sia registrata; le esenzioni per l'intera durata non richiedono una domanda separata ai sensi dell'articolo 10 della Risoluzione n. 254/2025/QH15 (Gli incentivi agli investimenti).

4. **Ricevere l'avviso di pagamento del canone**
   L'autorità fondiaria trasmette il fascicolo all'ufficio fiscale, che calcola il canone sulla base del prezzo di tabella, del coefficiente e della percentuale provinciale ed emette un avviso con l'importo e le scadenze di pagamento.

5 Detrarre gli indennizzi anticipati

Se l'investitore ha anticipato gli indennizzi per la liberazione delle aree in base a un piano approvato, chiederne la detrazione dal canone o dal contributo ai sensi dell'articolo 94, comma 2, della Legge fondiaria; l'articolo 3, comma 8, della risoluzione applica la detrazione all'intero progetto e a ciascun provvedimento.

6 Pagare e ottenere il certificato

Pagare entro le scadenze dell'avviso; una volta pagati il canone in un'unica soluzione o il contributo, l'ufficio di registrazione fondiaria rilascia il certificato che riporta la modalità di pagamento, che i finanziatori verificheranno.

7 Annotare in agenda il ciclo quinquennale

Per il canone annuale, annotare in agenda la fine di ciascun ciclo quinquennale di stabilità e verificare il nuovo avviso rispetto alla tabella dei prezzi, al coefficiente e al limite legato all'inflazione.

Canone annuale e canone in un'unica soluzione a confronto

Aspetto	Canone annuale	Canone in un'unica soluzione (o assegnazione con contributo)	Fonte
Esborso di cassa	Annuale, dal provvedimento di locazione; periodi senza canone se incentivato	Intero valore del suolo per la durata, all'inizio	Decreto n. 103/2024/ND-CP; Decreto n. 50/2026/ND-CP
Base del prezzo dal 2026	Prezzo di tabella x coefficiente x dallo 0,25% al 3%	Prezzo di tabella x coefficiente per la durata	Risoluzione n. 254/2025/QH15, artt. 5, 7, 8
Variazioni di prezzo	Fisso per 5 anni; aumento limitato in funzione dell'indice dei prezzi al consumo	Nessuna dopo il pagamento	Legge fondiaria, art. 153
Cessione del diritto d'uso del suolo	No; edifici e diritti di locazione possono essere venduti una volta ultimati e regolari	Sì, per la durata residua	Legge fondiaria, art. 41; Risoluzione, art. 11
Ipoteca	Solo edifici, a favore di un ente creditizio autorizzato in Vietnam	Diritto d'uso del suolo ed edifici, a favore di un ente creditizio autorizzato in Vietnam	Legge fondiaria, art. 41
Sublocazione	Edifici e diritti di locazione; gli sviluppatori di parchi possono sublocare il suolo con canone annuale	Diritto d'uso del suolo ed edifici	Legge fondiaria, artt. 41 e 202

Aspetto	Canone annuale	Canone in un'unica soluzione (o assegnazione con contributo)	Fonte
Indennizzo in caso di recupero	Costi di investimento residui nel suolo e beni, non il suolo	Valore del suolo per la durata residua in base a tabella e coefficiente, più i beni	Legge fondiaria; Risoluzione, art. 5, comma 3
Passaggio di modalità	Può passare al canone in un'unica soluzione a un prezzo ricalcolato	Può passare al canone annuale, con un credito per il canone pagato	Legge fondiaria, art. 30

ESEMPIO PRATICO

Canone annuale o in un'unica soluzione su 3 ettari di suolo commerciale e per servizi

A una società di logistica a capitale estero sono locati 30.000 m^2 di suolo commerciale e per servizi al di fuori di un parco per 50 anni. I dati sono ipotesi illustrative: un prezzo di tabella moltiplicato per il coefficiente pari a 4,8 milioni di VND al m^2 per la durata, una percentuale provinciale dell'1,5%, aumenti limitati dall'inflazione del 15% a ogni ciclo quinquennale e un tasso di attualizzazione dell'8%. Non si ipotizzano incentivi.

Canone annuale	30.000 m^2 x 4.800.000 VND x 1,5% = 2,16 miliardi di VND l'anno per gli anni da 1 a 5.
Canone annuale su 50 anni	108 miliardi di VND in termini nominali se invariato; circa 219 miliardi di VND se aumenta del 15% a ciascuno dei nove cicli successivi. Valore attuale all'8%: circa 26 miliardi di VND se invariato, circa 36 miliardi di VND con gli aumenti.
Canone in un'unica soluzione	30.000 m^2 x 4.800.000 VND = 144 miliardi di VND, pagabili all'inizio.
Che cosa si ottiene con l'esborso aggiuntivo	Un diritto d'uso del suolo che la società può ipotecare a favore di una banca locale, vendere con il magazzino, sublocare o conferire a una joint venture, e l'indennizzo per il suolo stesso se lo Stato lo recupera.
Prospettiva del finanziamento	Un finanziatore locale offre un prestito fino al 60% del valore di perizia del suolo con canone in un'unica soluzione e degli edifici, ma accetta in garanzia solo gli edifici se il canone è annuale.
Decisione	La società sceglie il canone annuale per preservare il capitale nella prima fase e fissa una verifica all'anno 5, quando potrà passare al canone in un'unica soluzione per i restanti 45 anni sulla base della tabella dei prezzi allora vigente, qualora abbia bisogno di finanziarsi con garanzia sul suolo.

L'importo in un'unica soluzione sembra elevato rispetto al valore attuale del canone annuale perché acquista un bene diverso. Il confronto dovrebbe includere il valore della capacità di ipoteca, il valore di uscita e la tutela in caso di indennizzo, non soltanto il canone.

Il passaggio successivo è calcolato sulla tabella e sul coefficiente vigenti al momento del passaggio, che potrebbero essere più elevati di quelli attuali.

Incentivi sul canone e imposta sull'uso del suolo

L'esenzione dal contributo per l'uso del suolo e dal canone di locazione del suolo, o la loro riduzione, è una delle quattro forme di incentivo agli investimenti previste dalla Legge sugli investimenti. In base ai decreti di attuazione della Legge fondiaria, le esenzioni coprono di norma il periodo di costruzione e poi periodi di incentivo che si allungano in funzione della priorità del settore e della difficoltà dell'ubicazione, fino all'intera durata per i progetti con incentivi speciali. Le regole di ammissibilità, e la loro interazione con gli incentivi sull'imposta sul reddito delle società che non premiano più la sola ubicazione in un parco, sono illustrate in Gli incentivi agli investimenti. L'articolo 10 della Risoluzione n. 254/2025/QH15 semplifica la procedura: se il suolo è interamente esente, non si determina alcun prezzo del suolo e non occorre alcuna domanda di esenzione, e le riduzioni annuali decise dal Governo in risposta alla congiuntura economica si applicano senza domanda.

Separatamente, i titolari di suolo non agricolo pagano l'**imposta sull'uso del suolo non agricolo** ai sensi della Legge n. 48/2010/QH12. Il valore imponibile è pari alla superficie utilizzata moltiplicata per il prezzo al metro quadrato della tabella dei prezzi del suolo, fisso per cinque anni (articolo 6); in un parco industriale la superficie esclude le infrastrutture comuni. Il suolo destinato alla produzione e alle attività d'impresa è tassato allo 0,03%, e il suolo residenziale ad aliquote progressive dello 0,03%, dello 0,07% e dello 0,15% in riferimento alla quota di suolo residenziale (articolo 7). Quando lo Stato loca il suolo per un progetto, il soggetto passivo è il locatario; in una locazione privata il contratto può ripartire l'imposta (articolo 4). Gli importi sono modesti rispetto al canone, ma l'imposta è dichiarata e versata separatamente. L'Assemblea nazionale ha modificato l'imposta il 20 novembre 2026 con effetto dal 1° gennaio 2027: il suolo abbandonato è tassato allo 0,2% dal 1° luglio 2027, e dal 1° gennaio 2028 il prezzo del suolo utilizzato per l'imposta è fisso per tre anni anziché cinque.

Le domande degli investitori su canoni e prezzi del suolo

Posso scegliere di pagare il canone di locazione del suolo in un'unica soluzione per l'intera durata?

In genere sì, dal 1° gennaio 2026. L'articolo 4 della Risoluzione n. 254/2025/QH15 consente all'utilizzatore del suolo di scegliere il canone in un'unica soluzione o annuale, anche nell'ambito di locazioni in essere, salvo gli enti pubblici di servizio che utilizzano a fini commerciali suolo assegnato e le locazioni annuali di fondi fondiari gestiti da organi statali, che non possono passare al canone in un'unica soluzione.

Perché pagare il canone in un'unica soluzione se il canone annuale è più conveniente in termini di valore attuale?

Perché si acquista un bene diverso. Il canone in un'unica soluzione conferisce un diritto d'uso del suolo che può essere ceduto, sublocato, conferito e ipotecato a favore di un ente creditizio autorizzato, nonché l'indennizzo per il suolo in caso di recupero. Il canone annuale consente atti di disposizione solo sugli edifici e sui diritti di locazione, il che limita il finanziamento e l'uscita.

Come si calcola il canone annuale di locazione del suolo in Vietnam?

È pari alla superficie moltiplicata per il prezzo del suolo risultante dalla tabella provinciale e dal coefficiente annuale di adeguamento, moltiplicato per una percentuale provinciale compresa tra lo 0,25% e il 3% ai sensi del Decreto n. 103/2024/ND-CP, come modificato. Il canone è fisso per cinque anni, e gli aumenti a ogni nuovo ciclo sono limitati in funzione dell'inflazione nazionale.

Che cos'è il coefficiente di adeguamento dei prezzi del suolo?

È una percentuale, fissata dal Comitato popolare provinciale e applicata dal 1° gennaio di ogni anno, di cui il prezzo della tabella dei prezzi del suolo è aumentato o ridotto per ciascun tipo di suolo, area e posizione. Dal 2026 il prezzo di tabella moltiplicato per il coefficiente è la base per la maggior parte dei calcoli di contributo, canone e indennizzi.

Oltre al canone di locazione del suolo devo pagare anche l'imposta sull'uso del suolo?

Sì. L'imposta sull'uso del suolo non agricolo ai sensi della Legge n. 48/2010/QH12 si applica allo 0,03% del valore imponibile per il suolo destinato alla produzione e alle attività d'impresa, calcolato sulla tabella dei prezzi del suolo, e il soggetto passivo è il locatario dello Stato. È dichiarata e versata separatamente dal canone.

PROSPETTIVE PER IL 2027

- La Legge fondiaria modificata, approvata dall'Assemblea nazionale il 21 novembre 2026, entra in vigore il 1° luglio 2027, salvo taluni casi; i prezzi del suolo, le tabelle dei prezzi del suolo e i coefficienti di adeguamento previsti dalla nuova legge si applicano dal 1° gennaio 2028, e le regole sui prezzi del suolo della Legge fondiaria 2024 e della Risoluzione n. 254/2025/QH15 continuano ad applicarsi fino al 31 dicembre 2027. Occorre verificare nel testo approvato e nei relativi decreti di attuazione le modifiche alle modalità di pagamento del canone e ai diritti dei locatari.
- La legge di modifica della Legge sull'imposta sull'uso del suolo non agricolo, approvata il 20 novembre 2026, entra in vigore il 1° gennaio 2027; il suolo abbandonato è tassato allo 0,2% dal 1° luglio 2027, e dal 1° gennaio 2028 il prezzo del suolo utilizzato per l'imposta è fisso per tre anni anziché cinque. L'aliquota per il suolo destinato alla produzione e alle attività d'impresa dovrebbe essere verificata nel testo approvato.
- Le tabelle provinciali dei prezzi del suolo emanate per il 2026 possono essere modificate nel corso del 2027 ai sensi del Decreto n. 49/2026/ND-CP qualora i coefficienti di mercato escano dai limiti fissati dal Consiglio popolare, per cui i cicli di canone che iniziano nel 2027 dovrebbero essere verificati rispetto alla tabella più recente.

Termini ricorrenti nei documenti

Inglese	Vietnamita	Significato
Annual rent	*Thuê đất trả tiền hằng năm*	Locazione dallo Stato con canone pagato ogni anno.
One-off rent for the whole term	*Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê*	Locazione dallo Stato con canone pagato una sola volta all'inizio.
Land price table	*Bảng giá đất*	Listino provinciale dei prezzi deliberato dal Consiglio popolare; la base della maggior parte degli oneri dal 2026.
Land price adjustment coefficient	*Hệ số điều chỉnh giá đất*	Percentuale annuale applicata dal Comitato popolare ai prezzi di tabella.
Specific land price	*Giá đất cụ thể*	Una valutazione caso per caso, ora utilizzata solo quando la tabella non può applicarsi.
Annual rent unit price	*Đơn giá thuê đất hằng năm*	Il prezzo del suolo moltiplicato per la percentuale provinciale compresa tra lo 0,25% e il 3%.
Land rent exemption	*Miễn tiền thuê đất*	Un incentivo iscritto nel fascicolo della locazione.
Non-agricultural land use tax	*Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp*	Imposta annuale sul suolo non agricolo ai sensi della Legge n. 48/2010/QH12.

INVESTITORE ESTERO O VIETNAMITA

Le regole sul canone, la tabella dei prezzi, il coefficiente e il diritto di scegliere la modalità di pagamento si applicano allo stesso modo ai locatari vietnamiti e a quelli a capitale estero, e gli incentivi sul canone dipendono dal settore e dall'ubicazione, non dalla nazionalità. La differenza riguarda l'uso che si può poi fare del suolo: una società vietnamita può ipotecarlo a favore di qualsiasi finanziatore consentito dalla legge e cederlo a qualsiasi acquirente nazionale, mentre un'impresa a capitale estero può ipotecarlo solo a favore di enti creditizi autorizzati in Vietnam.

PUNTI DI ATTENZIONE

- Scegliere il canone annuale senza modellizzarne le conseguenze sul finanziamento: i finanziatori accetteranno in garanzia gli edifici ma non il suolo.
- Presumere che il canone annuale sia fisso per l'intera durata; viene ricalcolato ogni cinque anni sulla tabella dei prezzi allora vigente, fermo restando il limite legato all'inflazione.
- Le locazioni di fondi fondiari gestiti da organi statali, che non possono passare dal canone annuale al canone in un'unica soluzione.
- Non presentare la richiesta di esenzione pluriennale dal canone insieme al fascicolo della locazione; i ritardi nel completamento delle procedure possono far perdere l'esenzione per il periodo di ritardo.
- Trascurare l'imposta sull'uso del suolo non agricolo, che è dichiarata e versata separatamente dal canone.

FONTI UFFICIALI

- Banca dati giuridica nazionale (vbpl.vn): Risoluzione n. 254/2025/QH15, articoli da 4 a 11; Legge fondiaria n. 31/2024/QH15, articoli 30, 41, 120, 153 e 158 — https://vbpl.vn
- Portale del Governo (chinhphu.vn): decreti n. 103/2024/ND-CP, 291/2025/ND-CP, 49/2026/ND-CP e 50/2026/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Dipartimento delle imposte (amministrazione del canone di locazione del suolo e dell'imposta sull'uso del suolo) — https://gdt.gov.vn
- Ministero delle Finanze (politica finanziaria fondiaria) — https://mof.gov.vn

Parchi industriali e zone economiche: come funzionano le sublocazioni, stabilimenti già costruiti, comitati di gestione, tipologie di zona, due diligence sullo sviluppatore, la procedura accelerata dell'articolo 28 e una lista di controllo per la locazione

Rivisto il 26 novembre 2026 · Redatto da un giurista d'impresa con oltre 30 anni di esperienza, di cui quasi 20 in Vietnam · Informazioni giuridiche e fiscali, non consulenza legale · Come verifichiamo · Apri nell'app

L'ESSENZIALE

- Uno sviluppatore di parco prende in locazione suolo dallo Stato e subloca lotti urbanizzati; uno sviluppatore che paga un canone annuale può sublocare solo con canone annuale, mentre uno che ha pagato in un'unica soluzione per l'intera durata può sublocare con pagamento in un'unica soluzione o annuale, e i diritti del conduttore seguono la sua modalità di pagamento (articoli 202 e 41 della Legge fondiaria n. 31/2024/QH15).
- La sublocazione non può durare più del progetto infrastrutturale del parco; un progetto del conduttore che necessita di una durata maggiore deve ottenere un adeguamento della durata del diritto sul suolo, fino a 70 anni complessivi, a titolo oneroso (articolo 202, comma 4).
- I parchi industriali, le zone di trasformazione per l'esportazione e le zone economiche sono disciplinati dal Decreto n. 35/2022/ND-CP, come modificato e ancora in vigore a ottobre 2026; la gestione statale dei parchi industriali è passata dal Ministero delle Finanze al Ministero dell'Industria e del Commercio il 15 settembre 2026 (Risoluzione del Governo n. 66.25/2026/NQ-CP).
- Il progetto di un conduttore in una zona non necessita dell'approvazione della politica di investimento e può avvalersi della procedura speciale di investimento dell'articolo 28, con l'IRC rilasciato dal comitato di gestione in 15 giorni lavorativi (articolo 28 della Legge n. 143/2025/QH15).
- Dal 1° ottobre 2025 un nuovo progetto in un parco industriale non riceve alcun incentivo sull'imposta sul reddito delle società per la sola ubicazione, salvo che il parco si trovi in un'area svantaggiata o il progetto abbia i requisiti per settore (Legge n. 67/2025/QH15).

Perché la maggior parte dei produttori esteri parte da un parco

Il Vietnam conta diverse centinaia di parchi industriali operativi, concentrati intorno ad Hanoi e Hai Phong al nord, Da Nang al centro e Ho Chi Minh City, Dong Nai e Binh Duong al sud. Per un produttore estero essi risolvono contemporaneamente i tre problemi più difficili legati al suolo in Vietnam. Lo sviluppatore ha già ottenuto l'approvazione della politica di investimento per le infrastrutture del parco, preso il suolo in locazione dallo Stato e liberato le aree; ha realizzato strade, allacciamenti elettrici e idrici e un impianto centrale di trattamento delle acque reflue; e può offrire un lotto con titolo certo e durata residua nota. Il progetto del conduttore non necessita dell'approvazione della politica di

investimento, non versa alcun deposito per il suolo dello Stato ed evita la liberazione delle aree, per cui un parco può ridurre i tempi per arrivare alla costruzione di sei-dodici mesi rispetto al suolo dello Stato al di fuori di una zona (Come le imprese a capitale estero accedono al suolo).

All'interno di un parco il conduttore ha a che fare principalmente con due controparti: lo sviluppatore, in qualità di locatore e fornitore di servizi, e il comitato di gestione della zona, che rilascia il certificato di registrazione dell'investimento ed esercita molte delle competenze provinciali che altrimenti spetterebbero a dipartimenti distinti.

Come funziona una sublocazione

Ai sensi dell'articolo 202, comma 2, della Legge fondiaria n. 31/2024/QH15 lo Stato loca il suolo all'investitore nelle infrastrutture del parco industriale. Lo sviluppatore sceglie se pagare allo Stato un canone annuale o in un'unica soluzione, e può passare dal canone annuale a quello in un'unica soluzione per la durata residua (articolo 202, comma 3). Il suolo destinato alle infrastrutture comuni secondo il piano approvato è esente da canone. Lo sviluppatore subloca poi lotti urbanizzati ai conduttori. Se lo sviluppatore paga un canone annuale, può sublocare solo con canone annuale; se ha pagato il canone in un'unica soluzione per l'intera durata, può sublocare con pagamento in un'unica soluzione o con pagamenti annuali.

I diritti del conduttore seguono la sua modalità di pagamento. L'articolo 202, comma 5, attribuisce ai sublocatari i diritti e gli obblighi degli utilizzatori del suolo previsti dalle disposizioni generali per chi paga in un'unica soluzione e per chi paga annualmente, per cui un conduttore che paga in un'unica soluzione per la durata residua può cedere, sublocare, conferire e ipotecare il proprio diritto d'uso del suolo a favore di un ente creditizio autorizzato in Vietnam, e i suoi diritti sono registrati presso l'ufficio di registrazione fondiaria; un conduttore con pagamento annuale può disporre solo dei propri edifici e diritti di locazione. In pratica la maggior parte dei conduttori esteri paga un prezzo di sublocazione in un'unica soluzione, quotato al metro quadrato per la durata residua, perché crea un bene finanziabile e fissa il costo; versa poi oneri annuali di gestione e di manutenzione delle infrastrutture e i corrispettivi per le utenze.

La durata è il dato fondamentale. Ai sensi dell'articolo 202, comma 4, la durata del diritto sul suolo del conduttore segue la durata operativa del progetto infrastrutturale del parco. Un parco autorizzato nel 2008 per 50 anni ha 32 anni residui nel 2026, e un conduttore non può ottenere una sublocazione più lunga. Se il progetto del conduttore richiede una durata maggiore, lo sviluppatore deve chiedere un adeguamento della durata del diritto sul suolo del parco, fino a 70 anni complessivi, con pagamento del canone corrispondente; ciò non è automatico e dovrebbe essere concordato prima della firma. La durata dell'IRC del conduttore e la durata del suo finanziamento non dovrebbero superare la durata del diritto sul suolo (Il certificato di registrazione dell'investimento).

L'articolo 202 impone inoltre agli sviluppatori di riservare terreno urbanizzato alle piccole e medie imprese e agli impianti trasferiti a causa dell'inquinamento, con possibili riduzioni del canone compensate con il canone dovuto dallo sviluppatore stesso, e considera i dormitori per i lavoratori all'interno di un parco come suolo commerciale e per servizi.

Stabilimenti e magazzini già costruiti

Molti conduttori, soprattutto nei primi anni, non prendono affatto suolo ma affittano uno stabilimento o un magazzino già costruito dallo sviluppatore o da un locatore industriale specializzato. Si tratta di una locazione commerciale di un edificio ai sensi del Codice civile e della Legge n. 29/2023/QH15 sull'attività immobiliare, non di un diritto sul suolo: il conduttore non è iscritto come utilizzatore del suolo, non può ipotecare i locali e dipende dal costante adempimento del locatore. Le locazioni hanno di norma una durata da tre a dieci anni con opzioni di rinnovo, canone in VND o, ove consentito alle parti, con riferimento a una valuta estera, un deposito cauzionale e oneri per servizi. I vantaggi sono rapidità, basso esborso di capitale e flessibilità; lo stabilimento può essere operativo entro poche settimane dall'IRC.

Poiché il titolo del locatore è l'unica tutela del conduttore, quest'ultimo dovrebbe verificare che l'edificio disponga del permesso di costruire e del collaudo di ultimazione, che il nulla osta antincendio copra l'uso previsto, che il suolo sottostante sia detenuto per una durata superiore a quella della locazione e che l'eventuale ipoteca sull'edificio contenga il consenso del finanziatore alla locazione. Il contratto di locazione dovrebbe disciplinare la proprietà degli allestimenti all'uscita, le responsabilità ambientali e gli effetti della vendita o dell'inadempimento del locatore. Gli aspetti di redazione contrattuale sono illustrati in I contratti commerciali in Vietnam.

Tipologie di zona e relativa base giuridica

I **parchi industriali** (khu công nghiệp) sono istituiti ai sensi del Decreto n. 35/2022/ND-CP sulla gestione dei parchi industriali e delle zone economiche, entrato in vigore il 15 luglio 2022 e, come modificato, ancora in vigore a ottobre 2026. Il decreto riconosce parchi specializzati, parchi per l'industria di supporto, parchi industriali ad alta tecnologia e parchi eco-industriali, nonché la **zona di trasformazione per l'esportazione** (khu chế xuất), un parco le cui imprese producono per l'esportazione e sono considerate al di fuori del territorio doganale del Vietnam ai fini dei dazi. Le **zone economiche** (khu kinh tế), costiere e di valico di frontiera, sono aree più ampie con sottozone funzionali, compresi parchi industriali e aree franche, e i progetti al loro interno possono avere una durata fino a 70 anni. Gli **agglomerati industriali** (cụm công nghiệp), più piccoli e gestiti a livello locale, sono disciplinati dal Decreto n. 32/2024/ND-CP.

I **parchi ad alta tecnologia** (khu công nghệ cao) sono istituiti ai sensi della normativa sull'alta tecnologia e dispongono di propri comitati di gestione e incentivi. Le **zone concentrate per la tecnologia digitale** hanno ricevuto una base normativa con la Legge n. 71/2025/QH15 sull'industria della tecnologia digitale dal 1º gennaio 2026. Le **zone di libero scambio** sono in corso di istituzione nelle principali città portuali in base a meccanismi speciali dell'Assemblea nazionale, e la Risoluzione n. 254/2025/QH15 ha aggiunto i progetti nelle zone di libero scambio e nel **centro finanziario internazionale** ai casi in cui lo Stato può recuperare il suolo, in modo da poter aggregare i siti a tal fine. Tutte queste tipologie di zona sono ammesse alla procedura speciale di investimento dell'articolo 28.

Le competenze istituzionali sono cambiate nel 2026. La Risoluzione del Governo n. 66.25/2026/NQ-CP del 4 settembre 2026 ha trasferito al Ministero dell'Industria e del Commercio, dal 15 settembre 2026, i compiti di gestione statale del Ministero delle Finanze in materia di parchi industriali previsti dalla Legge sugli investimenti e dal Decreto n. 35/2022/ND-CP, e il Decreto n. 351/2026/ND-CP ha fissato le nuove funzioni di quest'ultimo. La risoluzione dispone che si applica fino al 28 febbraio 2027. Le licenze

e le domande pendenti non sono interessate. Il Ministero delle Finanze aveva pubblicato nell'ottobre 2025 un progetto di decreto destinato a sostituire il Decreto n. 35/2022/ND-CP; alla data di revisione il decreto sostitutivo non era stato emanato.

Che cosa fa il comitato di gestione

Ogni provincia con parchi industriali o zone economiche dispone di un comitato di gestione (ban quản lý), organo del Comitato popolare provinciale. Ai sensi dell'articolo 27 della Legge n. 143/2025/QH15 esso rilascia gli IRC per i progetti all'interno delle proprie zone e, ai sensi dell'articolo 25, concede l'approvazione della politica di investimento per i progetti di livello provinciale ivi ubicati. Autorizza inoltre gli uffici di rappresentanza nelle zone (Filiali e uffici di rappresentanza) e, a seconda della provincia, esercita competenze delegate in materia di pianificazione e permessi edilizi, ambiente e lavoro. Il comitato è quindi il principale regolatore del conduttore, e un contatto tempestivo con esso sulla pianificazione e sulla classificazione ambientale del progetto è di solito proficuo.

Un conduttore in una zona ammessa può scegliere la **procedura speciale di investimento** dell'articolo 28 della Legge sugli investimenti: presenta un impegno scritto a soddisfare le condizioni in materia di tecnologia, ambiente, pianificazione, costruzione e sicurezza antincendio, riceve l'IRC entro 15 giorni lavorativi ed è esonerato dalla relazione di valutazione dell'impatto ambientale, dalla pianificazione di dettaglio e dal permesso di costruire, presentando una comunicazione e uno studio di fattibilità verificato in modo indipendente prima della costruzione e accettando un'ispezione successiva. La procedura è illustrata in L'approvazione della politica di investimento.

Gli incentivi dopo il 1º ottobre 2025

Fino al 2025 un progetto manifatturiero in un parco industriale poteva beneficiare di un incentivo sull'imposta sul reddito delle società per la sola ubicazione. La Legge n. 67/2025/QH15 sull'imposta sul reddito delle società vi ha posto fine per i nuovi progetti dal 1º ottobre 2025: l'ubicazione in un parco dà ora diritto all'incentivo solo se il parco si trova in un'area svantaggiata o particolarmente svantaggiata, o se il progetto ha i requisiti per settore, come l'alta tecnologia, i semiconduttori o le industrie di supporto prioritarie, mentre i progetti nelle zone economiche e nei parchi ad alta tecnologia conservano i propri incentivi. Possono ancora applicarsi le esenzioni dai dazi all'importazione, il regime delle zone di trasformazione per l'esportazione e gli incentivi sul canone di locazione del suolo legati alla zona. Gli investitori che confrontano i parchi dovrebbero quindi confrontare costo del suolo, infrastrutture, manodopera e logistica anziché presumere un vantaggio fiscale (Gli incentivi agli investimenti; L'imposta sul reddito delle società).

Lista di controllo prima di firmare una sublocazione in un parco industriale

Chieda allo sviluppatore ciascun documento e, ove possibile, lo verifichi rispetto al registro fondiario e presso il comitato di gestione. Le stesse verifiche, adattate, si applicano alla locazione di uno stabilimento già costruito.

- [ ] **Le approvazioni del parco**
  Approvazione della politica di investimento e IRC per il progetto infrastrutturale, istituzione del parco e relativo piano di zonizzazione approvato, da cui risulti l'uso consentito del lotto.

- [ ] **Il titolo dello sviluppatore sul suolo**
  Provvedimento e contratto di locazione del suolo dello Stato, certificato relativo al suolo del parco e conferma della modalità di pagamento. Le sublocazioni con pagamento in un'unica soluzione richiedono che lo sviluppatore abbia pagato il canone in un'unica soluzione per l'area interessata.

- [ ] **Stato dei pagamenti di canone e contributo**
  Conferma scritta dell'ufficio fiscale o ricevute dello sviluppatore attestanti che il canone per il lotto è stato pagato e che non è stato emesso alcun avviso di recupero.

- [ ] **Durata residua**
  La data di scadenza del progetto del parco e della locazione del suolo, confrontata con la durata dell'IRC necessaria al conduttore e con la durata del suo finanziamento; l'eventuale adeguamento che lo sviluppatore chiederà.

- [ ] **Liberazione delle aree e controversie**
  Prova che gli indennizzi per il lotto sono stati completati e il lotto consegnato, senza reclami pendenti da parte di precedenti utilizzatori.

- [ ] **Ipoteche dello sviluppatore**
  Se lo sviluppatore ha ipotecato il suolo del parco; in tal caso, la liberatoria o il consenso scritto del finanziatore affinché la sublocazione e il certificato del conduttore non siano pregiudicati.

- [ ] **Conformità ambientale**
  L'autorizzazione ambientale del parco e la capacità e il permesso dell'impianto centrale di trattamento delle acque reflue; gli standard di allacciamento per gli scarichi del conduttore.

- [ ] **Utenze e oneri**
  Potenza elettrica disponibile e tempistica della sottostazione, approvvigionamento idrico, oneri di gestione e manutenzione, modalità e frequenza dei possibili aumenti, e corrispettivi per le acque reflue.

- [ ] **Condizioni della sublocazione**
  Prezzo e rate, data e stato della consegna, uso consentito, termini di costruzione che rispecchino i rischi di mancato utilizzo dell'articolo 81, consenso alla cessione e all'ipoteca, e obblighi dello sviluppatore in caso di sospensione o recupero del suo progetto.

- [ ] **Certificato**
  L'impegno dello sviluppatore a sostenere la domanda del conduttore per il rilascio del proprio certificato dopo il pagamento in un'unica soluzione.

Le tipologie di zona in sintesi

Tipologia di zona	Base giuridica	Caratteristiche principali per il conduttore	Chi rilascia l'IRC
Parco industriale (compresi parchi specializzati, per l'industria di supporto, ad alta tecnologia ed eco-industriali)	Decreto n. 35/2022/ND-CP; Legge fondiaria, art. 202	Lotti urbanizzati in sublocazione; stabilimenti già costruiti; nessuna approvazione della politica di investimento per i conduttori; procedura dell'art. 28 disponibile	Comitato provinciale di gestione delle zone
Zona di trasformazione per l'esportazione	Decreto n. 35/2022/ND-CP	Al di fuori del territorio doganale ai fini dei dazi; produzione orientata all'esportazione	Comitato provinciale di gestione delle zone
Zona economica (costiera, di valico di frontiera)	Decreto n. 35/2022/ND-CP	Ampie aree multifunzionali con parchi industriali e aree franche; durata dei progetti fino a 70 anni	Comitato provinciale di gestione delle zone
Parco ad alta tecnologia	Normativa sull'alta tecnologia	Progetti di alta tecnologia e di ricerca e sviluppo; incentivi e comitato di gestione propri	Comitato di gestione del parco ad alta tecnologia
Zona concentrata per la tecnologia digitale	Legge n. 71/2025/QH15	Progetti di tecnologia digitale e di semiconduttori; settori con incentivi speciali	Comitato di gestione o autorità provinciale designata
Zona di libero scambio; centro finanziario internazionale	Risoluzioni dell'Assemblea nazionale; Risoluzione n. 222/2025/QH15 (centro finanziario)	Regimi speciali; lo Stato può recuperare il suolo per i progetti (Risoluzione n. 254/2025/QH15)	Secondo la designazione per ciascuna zona
Agglomerato industriale	Decreto n. 32/2024/ND-CP	Più piccolo, gestito a livello locale; suolo in sublocazione dallo sviluppatore dell'agglomerato	Dipartimento provinciale delle Finanze

ESEMPIO PRATICO

Una sublocazione di 3 ettari per un fornitore di elettronica a Bac Ninh

Un fornitore taiwanese prende in sublocazione 30.000 m^2 in un parco consolidato il cui progetto dura fino al 2061. Prezzi e oneri sono ipotesi illustrative ai fini dell'esempio; i compensi professionali sono forchette di mercato tipiche a ottobre 2026, non preventivi.

Suolo	30.000 m^2 a un prezzo ipotizzato di 140 USD al m^2 per i restanti 35 anni, pagato in un'unica soluzione: 4,2 milioni di USD, in tre rate (acconto, firma, consegna). Lo sviluppatore ha pagato allo Stato il canone in un'unica soluzione, per cui è disponibile una sublocazione con pagamento in un'unica soluzione.

Oneri correnti	Onere di gestione e manutenzione ipotizzato in 0,6 USD al m^2 l'anno: 18.000 USD l'anno, adeguabile ogni tre anni; energia elettrica, acqua e acque reflue addebitate a consumo.
Settimane da 1 a 4	Due diligence sullo sviluppatore con la lista di controllo; il finanziatore dello sviluppatore conferma la liberazione del lotto dalla propria ipoteca; firma del memorandum d'intesa.
Settimane da 4 a 7	IRC con la procedura speciale dell'articolo 28, con impegno scritto, rilasciato dal comitato di gestione il 14° giorno lavorativo; costituzione della società.
Settimane da 7 a 10	Firma del contratto di sublocazione e pagamento delle prime rate; consegna del suolo; presentazione della domanda per il certificato del conduttore.
Mesi da 3 a 12	Comunicazione di inizio lavori con studio di fattibilità verificato in modo indipendente; costruzione di 18.000 m^2 di superficie produttiva; ispezione da parte del comitato.
Posizione fiscale	Nessun incentivo CIT per l'ubicazione nel parco; l'eventuale aliquota agevolata dipende dal fatto che i prodotti abbiano i requisiti per settore, valutati separatamente ai sensi della legge sulla CIT.
Onorari professionali (intervalli tipici)	Studio vietnamita per IRC, costituzione ed esame della sublocazione: da 6000 a 15.000 USD; studio internazionale compresa la due diligence: da 15.000 a 40.000 USD.

Se il fornitore avesse invece affittato uno stabilimento già costruito di 10.000 m^2, avrebbe potuto avviare la produzione nel mese 3, ma non sarebbe titolare di alcun diritto sul suolo da ipotecare.

La durata residua di 35 anni limita la durata dell'IRC e di qualsiasi prestito garantito dal suolo al 2061, salvo adeguamento della durata del parco.

Le domande degli investitori sui parchi industriali

Si ottiene un certificato dei diritti d'uso del suolo per una sublocazione in un parco industriale?

Di solito sì, quando il conduttore paga un prezzo di sublocazione in un'unica soluzione a uno sviluppatore che ha pagato allo Stato il canone in un'unica soluzione. Il diritto d'uso del suolo del conduttore è registrato e può essere ceduto e ipotecato a favore di un ente creditizio autorizzato. Con pagamento annuale, il conduttore può disporre solo dei propri edifici e diritti di locazione (articoli 41 e 202 della Legge fondiaria).

Quanto può durare una sublocazione in un parco industriale?

Non oltre la durata residua del progetto infrastrutturale del parco, ai sensi dell'articolo 202, comma 4, della Legge fondiaria. Se il progetto del conduttore richiede più tempo, lo sviluppatore deve chiedere l'adeguamento della durata del diritto sul suolo del parco, fino a 70 anni complessivi, a titolo oneroso. Verifichi gli anni residui prima della firma.

Il Decreto 35/2022 sui parchi industriali è ancora in vigore?

Sì, come modificato, al 10 ottobre 2026. Il Ministero delle Finanze ha pubblicato nell'ottobre 2025 un progetto di decreto sostitutivo che non è stato emanato, e dal 15 settembre 2026 la gestione statale dei parchi industriali è passata al Ministero dell'Industria e del Commercio ai sensi della Risoluzione del Governo n. 66.25/2026/NQ-CP.

L'ubicazione in un parco industriale comporta ancora un incentivo fiscale?

Non di per sé per i nuovi progetti dal 1º ottobre 2025. Ai sensi della Legge n. 67/2025/QH15 l'ubicazione in un parco dà diritto all'incentivo solo nelle aree svantaggiate, o se il progetto ha i requisiti per settore; le zone economiche e i parchi ad alta tecnologia conservano i propri incentivi. Possono ancora applicarsi gli incentivi su dazi e canone di locazione del suolo legati alla zona.

Affittare uno stabilimento già costruito costituisce un diritto sul suolo?

No. Si tratta di una locazione commerciale di un edificio ai sensi del Codice civile e della Legge sull'attività immobiliare. Il conduttore non è un utilizzatore del suolo, non può ipotecare i locali e dipende dal titolo, dai permessi e dall'adempimento del locatore, che dovrebbero essere verificati e tutelati nel contratto di locazione.

PROSPETTIVE PER IL 2027

- Il trasferimento delle funzioni relative ai parchi industriali al Ministero dell'Industria e del Commercio ai sensi della Risoluzione del Governo n. 66.25/2026/NQ-CP si applica, secondo quanto dispone, fino al 28 febbraio 2027; un'attribuzione definitiva è attesa nel decreto sostitutivo del Decreto n. 35/2022/ND-CP o nei decreti di riorganizzazione.
- Il progetto di decreto sostitutivo del Decreto n. 35/2022/ND-CP, pubblicato nell'ottobre 2025, abolirebbe l'obbligo del piano generale di costruzione per i parchi, consentirebbe progetti infrastrutturali per fasi in caso di conversione di risaie e permetterebbe alle province di convertire i parchi in aree di servizi urbani; la sua forma definitiva non è ancora nota.
- La Legge fondiaria modificata, approvata dall'Assemblea nazionale il 21 novembre 2026, entra in vigore il 1º luglio 2027, salvo taluni casi; occorre verificare nel testo approvato le modifiche ai casi di recupero del suolo che incidono sull'aggregazione dei siti per i parchi industriali e le zone economiche.

Termini ricorrenti nei documenti

Inglese	Vietnamita	Significato
Industrial park	*Khu công nghiệp*	Una zona con confini definiti per la produzione industriale e i servizi, ai sensi del Decreto n. 35/2022/ND-CP.
Export processing zone	*Khu chế xuất*	Un parco industriale per la produzione destinata all'esportazione, al di fuori del territorio doganale ai fini dei dazi.

Inglese	Vietnamita	Significato
Economic zone	*Khu kinh tế*	Una zona costiera o di valico di frontiera con sottozone funzionali.
High-tech park	*Khu công nghệ cao*	Una zona per progetti di alta tecnologia e di ricerca e sviluppo.
Industrial cluster	*Cụm công nghiệp*	Un'area industriale più piccola, gestita a livello locale.
Management board	*Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế*	L'organo provinciale che rilascia gli IRC nelle zone.
Infrastructure developer	*Chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng*	L'investitore che realizza e gestisce il parco e subloca il suolo.
Ready-built factory	*Nhà xưởng xây sẵn*	Uno stabilimento locato come edificio anziché come suolo.

INVESTITORE ESTERO O VIETNAMITA

Le regole sulla sublocazione dell'articolo 202, il ruolo del comitato di gestione e la procedura speciale dell'articolo 28 si applicano allo stesso modo ai conduttori vietnamiti ed esteri. Le differenze sono procedurali: un conduttore estero, o una società con partecipazione estera superiore al 50%, necessita di un IRC rilasciato dal comitato, mentre un conduttore nazionale registra la propria società e comunica il proprio progetto al comitato; e solo un'impresa a capitale estero è limitata agli enti creditizi autorizzati in Vietnam quando ipoteca la propria sublocazione.

PUNTI DI ATTENZIONE

- Una sublocazione con pagamento in un'unica soluzione offerta da uno sviluppatore che paga allo Stato un canone annuale: in tal caso l'articolo 202 consente solo sublocazioni con canone annuale.
- Una durata residua del parco inferiore alla durata dell'IRC o alla durata del prestito di cui il conduttore necessita.
- Ipoteche dello sviluppatore sul suolo del parco che non sono state liberate per il lotto del conduttore.
- Presumere che l'ubicazione in un parco comporti un incentivo fiscale per un progetto registrato dopo il 1° ottobre 2025.
- Termini di costruzione nella sublocazione meno stringenti delle soglie di mancato utilizzo di 12 e 24 mesi previste dall'articolo 81 della Legge fondiaria.

FONTI UFFICIALI

- Banca dati giuridica nazionale (vbpl.vn): Legge fondiaria n. 31/2024/QH15, articolo 202; Decreto n. 35/2022/ND-CP; Decreto n. 32/2024/ND-CP — https://vbpl.vn
- Ministero dell'Industria e del Commercio: trasferimento delle funzioni relative ai parchi industriali dal 15 settembre 2026 — https://moit.gov.vn
- Ministero delle Finanze: Legge n. 143/2025/QH15, articoli 25, 27 e 28; progetto di decreto sui parchi industriali e le zone economiche — https://mof.gov.vn
- Portale del Governo (chinhphu.vn): Risoluzione del Governo n. 66.25/2026/NQ-CP — https://chinhphu.vn

Abitazioni e uffici per stranieri: chi può possedere un'abitazione, i limiti del 30% e delle 250 case, la durata di 50 anni, la procedura di acquisto, la locazione di abitazioni e uffici e dove una società può avere la sede legale

Rivisto il 26 novembre 2026 · Redatto da un giurista d'impresa con oltre 30 anni di esperienza, di cui quasi 20 in Vietnam · Informazioni giuridiche e fiscali, non consulenza legale · Come verifichiamo · Apri nell'app

L'ESSENZIALE

- Le persone fisiche straniere autorizzate a entrare in Vietnam, le imprese a capitale estero, le filiali e gli uffici di rappresentanza di imprese estere, i fondi di investimento esteri e le filiali di banche estere possono possedere abitazioni commerciali in progetti di sviluppo al di fuori delle aree riservate alla difesa e alla sicurezza (articoli 16 e 17 della Legge sull'edilizia abitativa n. 27/2023/QH15).
- Gli stranieri non possono possedere complessivamente più del 30% degli appartamenti di un edificio né più di 250 case in un'area a livello di quartiere (articolo 19 e Decreto n. 95/2024/ND-CP).
- Una persona fisica straniera è proprietaria per un massimo di 50 anni dal certificato, rinnovabili una volta per un massimo di 50 anni; un'organizzazione è proprietaria per la durata della propria registrazione dell'investimento; uno straniero coniugato con un cittadino vietnamita e residente in Vietnam è proprietario alle stesse condizioni di un cittadino (articolo 20).
- Gli uffici sono locati ai sensi del Codice civile e della Legge n. 29/2023/QH15 sull'attività immobiliare, con prezzo di norma fissato e pagato in VND, e le locazioni di locali non richiedono autenticazione notarile.
- È vietato utilizzare un appartamento per una destinazione non residenziale (articolo 3 della Legge sull'edilizia abitativa), per cui gli uffici di registrazione delle imprese non accettano un appartamento residenziale come sede principale di una società.

Il quadro normativo

La Legge sull'edilizia abitativa n. 27/2023/QH15 è entrata in vigore il 1° agosto 2024, insieme alla Legge fondiaria e alla Legge sull'attività immobiliare, ed è attuata, per la proprietà straniera, dal Decreto n. 95/2024/ND-CP. Essa riconosce agli stranieri un diritto che la Legge fondiaria nega loro: sebbene una persona fisica straniera non possa essere titolare di diritti d'uso del suolo, la persona fisica straniera proprietaria di una casa o di un appartamento è anche titolare del diritto di utilizzare il suolo sottostante per il periodo di proprietà. Il diritto è limitato sotto quattro profili: chi può essere proprietario, dove, quante unità e per quanto tempo. I cittadini vietnamiti sono proprietari di abitazioni senza limiti di tempo e senza tetti, e acquistano direttamente diritti d'uso del suolo residenziale.

Questa sezione tratta le abitazioni e gli uffici come locali. Lo sviluppo di abitazioni destinate alla vendita, che un'impresa a capitale estero può svolgere a determinate condizioni, è trattato in Attività immobiliare e progetti di sviluppo.

Chi può essere proprietario, e dove

L'articolo 17 della Legge sull'edilizia abitativa individua tre gruppi. In primo luogo, le imprese a capitale estero che costruiscono abitazioni nell'ambito di un progetto di investimento in Vietnam sono proprietarie di ciò che costruiscono. In secondo luogo, le imprese a capitale estero, le filiali e gli uffici di rappresentanza di imprese estere, i fondi di investimento esteri e le filiali di banche estere operanti in Vietnam possono acquistare o prendere in locazione con riscatto abitazioni commerciali. In terzo luogo, le **persone fisiche straniere autorizzate a entrare in Vietnam** possono acquistare o prendere in locazione con riscatto abitazioni commerciali, in pratica esibendo un passaporto valido con timbro d'ingresso vietnamita e a condizione che non godano di privilegi e immunità diplomatiche. I gruppi secondo e terzo possono acquistare appartamenti e case indipendenti da uno sviluppatore di progetto, riceverli per donazione o successione, o acquistarli da un altro proprietario straniero che li abbia acquisiti legittimamente.

Si applicano due limiti di ubicazione. L'abitazione deve trovarsi in un progetto di sviluppo di edilizia abitativa commerciale; uno straniero non può acquistare una casa isolata da una famiglia vietnamita al di fuori di un progetto. E il progetto deve trovarsi al di fuori delle aree che l'articolo 16 riserva alla difesa e alla sicurezza, che i ministeri della difesa e della pubblica sicurezza individuano e le autorità provinciali recepiscono nell'elenco dei progetti aperti agli acquirenti stranieri. L'acquirente dovrebbe chiedere allo sviluppatore una conferma scritta che il progetto figura in tale elenco prima di versare un acconto.

Una persona fisica straniera coniugata con un cittadino vietnamita e residente in Vietnam gode dei diritti di proprietà di un cittadino vietnamita, senza limiti quantitativi né temporali (articolo 20, comma 3).

Quante unità, e per quanto tempo

Ai sensi dell'articolo 19 e del Decreto n. 95/2024/ND-CP, le organizzazioni e le persone fisiche straniere non possono possedere complessivamente più del **30% degli appartamenti di un edificio residenziale** e, per le case indipendenti, non più di **250 case in un'area con la popolazione di un'unità amministrativa a livello di quartiere**. I limiti sono calcolati per edificio e per area, non per acquirente, per cui nei progetti più richiesti la quota straniera può esaurirsi presto; lo sviluppatore ne tiene traccia e l'ufficio di registrazione fondiaria non rilascia certificati oltre tale quota. Le abitazioni ricevute per donazione o successione oltre i limiti, o in un'area soggetta a restrizioni, non possono essere possedute, e il beneficiario ha diritto soltanto al loro valore (articolo 20, comma 2).

La proprietà di una persona fisica dura quanto convenuto nell'atto, ma non oltre **50 anni dalla data del certificato**, e può essere rinnovata una volta per ulteriori 50 anni al massimo su domanda presentata almeno tre mesi prima della scadenza. La proprietà di un'organizzazione non dura oltre la durata indicata nella sua registrazione dell'investimento, comprese le proroghe. La durata è riportata sul certificato. Prima della scadenza il proprietario può vendere o donare l'immobile a chiunque sia legittimato a

possedere abitazioni in Vietnam; se la durata scade senza vendita né rinnovo, l'abitazione diventa proprietà pubblica (articolo 20, comma 4). I proprietari stranieri dovrebbero quindi annotare in agenda la scadenza e la finestra di rinnovo dal giorno del rilascio del certificato.

Un proprietario straniero gode, entro tali limiti, dei diritti di proprietà di un proprietario vietnamita: può abitare l'immobile, venderlo, donarlo, ipotecarlo a favore di un ente creditizio operante in Vietnam e locarlo per finalità non vietate dalla legge, dichiarando e versando le imposte sui canoni percepiti (L'imposta sul reddito delle persone fisiche e gli espatriati).

Come una persona fisica straniera acquista un appartamento da uno sviluppatore

1. **Verificare il progetto e la quota**
   Ottenere conferma scritta che il progetto è un progetto di edilizia abitativa commerciale aperto agli acquirenti stranieri, al di fuori delle aree della difesa e della sicurezza, e che nell'edificio residua quota straniera. Chiedere i documenti fondiari del progetto, il permesso di costruire e, per le unità da costruire, la comunicazione dell'autorità provinciale per l'edilizia abitativa attestante che le unità possono essere poste in vendita.

2. **Prenotare e versare l'acconto**
   Per le unità da costruire, lo sviluppatore può incassare un acconto non superiore al 5% del prezzo di vendita, e solo una volta che il progetto possa essere posto in vendita (articolo 23, comma 5, della Legge n. 29/2023/QH15). L'accordo sull'acconto indica il prezzo e la superficie.

3. **Firmare il contratto di compravendita**
   Il contratto segue il modello del Decreto n. 96/2024/ND-CP. Il pagamento avviene in VND mediante bonifico bancario; un acquirente straniero paga di solito da un conto in VND alimentato da rimesse dall'estero, conservando la documentazione bancaria per una successiva vendita e il rimpatrio.

4. **Pagare a rate**
   Per le abitazioni da costruire, il primo pagamento è limitato al 30%, acconto compreso, e i pagamenti prima della consegna al 70%, o al 50% se lo sviluppatore è un'impresa a capitale estero che segue le procedure previste per gli investitori esteri (articolo 10, comma 4); l'ultimo 5% è pagato al rilascio del certificato (articolo 25). Lo sviluppatore deve fornire una garanzia bancaria per le vendite di immobili da costruire (articolo 26).

5. **Ricevere la consegna**
   Ispezionare l'unità rispetto alle specifiche contrattuali, annotare i difetti e ricevere il regolamento dell'edificio; diventano esigibili l'onere di gestione e il contributo al fondo di manutenzione.

6. **Ottenere il certificato**
   Lo sviluppatore presenta la domanda all'ufficio di registrazione fondiaria; il certificato è rilasciato a nome dell'acquirente, riporta la durata della proprietà e il diritto d'uso del suolo connesso all'appartamento, e fa decorrere il periodo di 50 anni.

7 **Registrare la residenza e la posizione fiscale**

Dichiarare la residenza temporanea presso l'immobile come previsto per gli stranieri, e registrarsi ai fini fiscali se l'unità sarà locata.

Il progetto di settembre 2026 su ville e case a schiera

Un progetto di modifica delle norme sull'edilizia abitativa pubblicato nel settembre 2026 escluderebbe gli stranieri dalla proprietà di ville e case a schiera, limitandoli in pratica agli appartamenti. Alla data di revisione il progetto non era stato adottato, e le sue norme transitorie per i proprietari stranieri esistenti e per i contratti firmati prima di eventuali modifiche non sono ancora definite. Lo straniero che sta trattando l'acquisto di una villa o di una casa a schiera dovrebbe farsi consigliare sullo stato del progetto e cercare tutele contrattuali, come il diritto di recedere e recuperare i pagamenti, nel caso in cui la legge cambi prima del rilascio del certificato.

La locazione di un'abitazione

La maggior parte degli espatriati prende casa in affitto. La locazione residenziale è disciplinata dalla Legge sull'edilizia abitativa e dal Codice civile, è stipulata per iscritto e non richiede autenticazione notarile salvo scelta delle parti. Il canone è di norma fissato e pagato in VND, anche se il pagamento delle spese dei dipendenti stranieri beneficia di eccezioni limitate ai sensi della normativa valutaria (FAQ 64). Il locatore, o l'amministratore dell'immobile, deve dichiarare la residenza temporanea del conduttore straniero alla polizia locale, e il locatore che loca abitualmente deve dichiarare e versare le imposte sul canone. Gli aspetti pratici sono il deposito (spesso da uno a tre mesi), chi paga gli oneri di gestione dell'edificio e le utenze, il termine di preavviso e il titolo del locatore: la locazione da parte di chi non è proprietario dell'appartamento, o da parte di un proprietario straniero la cui durata è prossima alla scadenza, offre al conduttore scarsa tutela. Quando un datore di lavoro prende in locazione alloggi per il personale, il canone può costituire un compenso in natura imponibile per il dipendente, entro i limiti previsti dalla normativa sull'imposta sul reddito delle persone fisiche.

La locazione di uffici

La locazione commerciale di un ufficio in un edificio di proprietà di un'impresa immobiliare è una locazione di un'opera edilizia ai sensi della Legge n. 29/2023/QH15 sull'attività immobiliare e del Codice civile. Il locatore deve essere legittimato a locare gli spazi, il che in pratica significa che l'edificio dispone di permesso di costruire, collaudo di ultimazione e nulla osta antincendio per l'uso a uffici, e che il locatore detiene il suolo per una durata superiore a quella della locazione. Le locazioni non richiedono autenticazione notarile né registrazione. Canone e oneri per servizi sono fissati e pagati in VND, salvo ove la normativa valutaria consenta diversamente, e sono soggetti all'IVA al 10%, poiché l'attività immobiliare è esclusa dall'aliquota temporanea dell'8% (FAQ 22).

Le condizioni rilevanti in Vietnam comprendono la durata iniziale e il rinnovo, l'adeguamento del canone e il riferimento valutario, il deposito cauzionale (di norma tre mesi negli edifici di classe A, per prassi di mercato), l'onere per servizi e il suo adeguamento, i periodi per gli allestimenti e i mesi senza canone, il ripristino all'uscita, i diritti di recesso anticipato, il consenso del locatore alla registrazione dei locali

come sede principale del conduttore e gli obblighi del locatore in caso di vendita o ipoteca dell'edificio. Il contratto di locazione sarà uno dei documenti che la società deposita per comprovare il proprio indirizzo e, per un ufficio di rappresentanza o una filiale, è un requisito per l'autorizzazione (Filiali e uffici di rappresentanza).

Le regole sulla sede legale

Ogni società deve avere in Vietnam una sede principale con indirizzo completo, iscritta nel certificato di registrazione dell'impresa ai sensi della Legge sulle imprese (La costituzione di una società passo per passo). L'articolo 3 della Legge sull'edilizia abitativa vieta di utilizzare un appartamento di un edificio residenziale per finalità non residenziali, e gli uffici di registrazione delle imprese rifiutano pertanto un appartamento residenziale come indirizzo della sede principale. Sono accettabili i piani commerciali e per servizi di un edificio a uso misto, un'unità in un edificio per uffici e uno spazio in un centro servizi per uffici che detenga un titolo legittimo su locali commerciali.

Gli uffici attrezzati e condivisi sono ampiamente utilizzati come primo indirizzo registrato, e le autorità di registrazione li accettano quando i locali del fornitore sono spazi commerciali regolari e questi acconsente per iscritto alla registrazione. La società deve essere effettivamente reperibile presso di essi: gli uffici fiscali verificano gli indirizzi, e una società che risulti non operativa presso la sede registrata può vedere modificato lo stato del proprio codice fiscale, con interruzione della fatturazione e dell'operatività bancaria. Un indirizzo virtuale utilizzato senza presenza effettiva costituisce quindi un rischio, in particolare per le società che avranno permessi di lavoro per personale straniero o che chiederanno licenze.

La proprietà straniera di abitazioni: le regole in un unico prospetto

Aspetto	Persona fisica straniera	Organizzazione straniera (diversa da uno sviluppatore)	Fonte
Chi ne ha diritto	Autorizzata a entrare in Vietnam; senza diritto all'immunità diplomatica	Impresa a capitale estero, filiale o ufficio di rappresentanza di un'impresa estera, fondo di investimento estero, filiale di banca estera	Legge sull'edilizia abitativa, art. 17
Che cosa si può possedere	Appartamenti e case indipendenti in progetti di edilizia abitativa commerciale	Lo stesso	Legge sull'edilizia abitativa, art. 17
Dove	Al di fuori delle aree della difesa e della sicurezza	Lo stesso	Legge sull'edilizia abitativa, art. 16
Limiti	30% degli appartamenti per edificio; 250 case per area a livello di quartiere (tutti gli stranieri complessivamente)	Lo stesso	Legge sull'edilizia abitativa, art. 19; Decreto n. 95/2024/ND-CP

Aspetto	Persona fisica straniera	Organizzazione straniera (diversa da uno sviluppatore)	Fonte
Condizione	Fino a 50 anni dal certificato, rinnovabili una volta per un massimo di 50	Durata della registrazione dell'investimento, comprese le proroghe	Legge sull'edilizia abitativa, art. 20
Alla scadenza senza vendita	Diventa proprietà pubblica	Lo stesso	Legge sull'edilizia abitativa, art. 20, comma 4
Coniuge di un cittadino vietnamita residente in Vietnam	È proprietario come un cittadino vietnamita	Non applicabile	Legge sull'edilizia abitativa, art. 20, comma 3
Modifica in corso	Il progetto di settembre 2026 escluderebbe ville e case a schiera	Lo stesso	Progetto di modifica (non adottato)

ESEMPIO PRATICO

Un dirigente straniero acquista un appartamento da costruire a Ho Chi Minh City

Un dirigente francese titolare di permesso di lavoro acquista da uno sviluppatore vietnamita un appartamento da costruire con due camere da letto per 8 miliardi di VND. Il progetto è aperto agli acquirenti stranieri e la quota straniera dell'edificio è utilizzata al 70%. Dati e tempi sono illustrativi.

Mese 0	Conferma scritta della legittimazione degli stranieri e della quota residua; acconto di 400 milioni di VND (5%) dopo che lo sviluppatore ha esibito la comunicazione provinciale attestante che le unità possono essere poste in vendita.
Mese 1	Contratto di compravendita sul modello del Decreto n. 96/2024/ND-CP; garanzia bancaria per la vendita dell'immobile da costruire rilasciata da una banca commerciale a favore dell'acquirente. Il primo pagamento porta il totale a 2,4 miliardi di VND (30%).
Mesi da 2 a 20	Pagamenti legati agli stati di avanzamento dei lavori; totale pagato prima della consegna limitato a 5,6 miliardi di VND (70%). Fondi trasferiti dalla Francia su un conto in VND, documentazione bancaria conservata.
Mese 22	Consegna; i pagamenti raggiungono il 95% (7,6 miliardi di VND); onere di gestione e contributo del 2% al fondo di manutenzione dovuti in base al regolamento dell'edificio.
Mese 26	Certificato rilasciato a nome dell'acquirente con durata della proprietà fino al 2076; pagati i restanti 400 milioni di VND.

Successivamente	Il dirigente si trasferisce nel 2030 e loca l'appartamento, dichiarando i canoni percepiti; il rinnovo della durata può essere chiesto almeno tre mesi prima della scadenza, oppure l'unità può essere venduta a un acquirente legittimato.

Se lo sviluppatore fosse stato una società a maggioranza estera tenuta a seguire le procedure previste per gli investitori esteri, i pagamenti prima della consegna sarebbero stati limitati al 50% del prezzo (articolo 25 della Legge n. 29/2023/QH15).

Se il dirigente fosse stato coniugato con un cittadino vietnamita residente in Vietnam, la proprietà non avrebbe avuto limiti di tempo e la quota straniera non si sarebbe applicata.

Le domande degli stranieri sugli immobili

Uno straniero può acquistare una casa o un appartamento in Vietnam?

Sì, entro determinati limiti. Una persona fisica straniera autorizzata a entrare in Vietnam può acquistare abitazioni commerciali in un progetto di sviluppo al di fuori delle aree della difesa e della sicurezza ai sensi della Legge sull'edilizia abitativa n. 27/2023/QH15, nel rispetto dei limiti del 30% degli appartamenti per edificio e di 250 case per area a livello di quartiere, per un massimo di 50 anni rinnovabili una volta.

Uno straniero può acquistare una casa da una famiglia vietnamita?

In genere no. Le persone fisiche straniere possono acquistare abitazioni commerciali in progetti di sviluppo, dallo sviluppatore o da un altro proprietario straniero legittimato, ma non una casa isolata al di fuori di un progetto. Uno straniero coniugato con un cittadino vietnamita e residente in Vietnam gode dei diritti di un cittadino e non è soggetto a tale limite.

Che cosa accade alla scadenza della durata di 50 anni?

Il proprietario può chiedere il rinnovo una volta per un massimo di 50 anni, almeno tre mesi prima della scadenza, oppure vendere o donare l'immobile a un acquirente legittimato prima della scadenza. Se la durata scade senza rinnovo né vendita, l'abitazione diventa proprietà pubblica ai sensi dell'articolo 20 della Legge sull'edilizia abitativa.

La mia società può utilizzare un appartamento come sede legale?

No. L'articolo 3 della Legge sull'edilizia abitativa vieta di utilizzare gli appartamenti per finalità non residenziali, e gli uffici di registrazione delle imprese rifiutano gli appartamenti residenziali come sede principale. Utilizzi un'unità a uso ufficio, i piani commerciali di un edificio a uso misto o un ufficio attrezzato il cui fornitore detenga locali commerciali regolari e acconsenta per iscritto.

Una società estera può acquistare appartamenti per il proprio personale?

Sì. Le imprese a capitale estero, le filiali e gli uffici di rappresentanza di imprese estere possono acquistare abitazioni commerciali in progetti aperti agli stranieri, entro i limiti, per la durata della propria registrazione dell'investimento. La proprietà è iscritta in un certificato e cessa con la durata dell'organizzazione, salvo che l'immobile sia venduto prima.

PROSPETTIVE PER IL 2027

- Il progetto di modifica delle norme sull'edilizia abitativa pubblicato nel settembre 2026 escluderebbe gli stranieri da ville e case a schiera; se adottato, sarà decisivo il regime transitorio dei proprietari esistenti e dei contratti già firmati.
- Le stesse riforme dell'edilizia abitativa modificherebbero le regole di selezione degli investitori per i progetti abitativi, il che incide sull'offerta di progetti aperti agli acquirenti stranieri.
- La Legge fondiaria modificata, approvata dall'Assemblea nazionale il 21 novembre 2026, entra in vigore il 1° luglio 2027, salvo taluni casi; occorre verificare nel testo approvato le modifiche alle modalità di perfezionamento e di pagamento degli atti fondiari, compresa la registrazione degli acquisti di abitazioni.

Termini ricorrenti nei documenti

Inglese	Vietnamita	Significato
Commercial housing	*Nhà ở thương mại*	Abitazioni costruite da uno sviluppatore per la vendita, la locazione o la locazione con riscatto.
Apartment building	*Nhà chung cư*	Un edificio a più unità; gli stranieri possono possederne fino al 30% degli appartamenti.
Detached house	*Nhà ở riêng lẻ*	Una casa su un proprio lotto; per gli stranieri il limite è di 250 per area a livello di quartiere.
Housing ownership term	*Thời hạn sở hữu nhà ở*	Fino a 50 anni per una persona fisica straniera, rinnovabili una volta.
Sale and purchase contract	*Hợp đồng mua bán nhà ở*	Il contratto di acquisto di un'abitazione, secondo il modello del decreto.
Off-plan housing	*Nhà ở hình thành trong tương lai*	Abitazioni in costruzione o non ancora avviate.
Head office	*Trụ sở chính*	L'indirizzo registrato di una società.
Temporary residence declaration	*Khai báo tạm trú*	La dichiarazione alla polizia del luogo di soggiorno di uno straniero.

INVESTITORE ESTERO O VIETNAMITA

Un cittadino vietnamita può acquistare qualsiasi abitazione regolare, comprese case al di fuori dei progetti e diritti d'uso del suolo residenziale, senza limiti quantitativi né temporali. Una persona fisica straniera può acquistare solo in progetti di edilizia abitativa commerciale aperti agli stranieri, entro i limiti del 30% e delle 250 case, per 50 anni rinnovabili una volta, salvo che sia coniugata con un cittadino vietnamita e residente in Vietnam. Le regole sulla sede legale e sulla locazione di uffici si applicano allo stesso modo alle società nazionali e a quelle a capitale estero.

PUNTI DI ATTENZIONE

- Versare un acconto prima di aver ottenuto conferma scritta che il progetto è aperto agli acquirenti stranieri e che la quota straniera dell'edificio non è esaurita.
- Acquisti tramite prestanome intestati a un amico o a un dipendente vietnamita per eludere i limiti; lo straniero non ha alcun diritto registrato e scarsa tutela secondo il diritto civile se il prestanome vende, ipoteca o muore.
- Lasciar decorrere la durata di 50 anni o la finestra di rinnovo; le abitazioni non vendute diventano proprietà pubblica alla scadenza.
- Registrare la sede principale di una società in un appartamento residenziale, o presso un indirizzo virtuale dove la società non è reperibile.
- Acquistare una villa o una casa a schiera mentre il progetto di settembre 2026 è pendente senza una via d'uscita contrattuale in caso di modifica della legge.

FONTI UFFICIALI

- Banca dati giuridica nazionale (vbpl.vn): Legge sull'edilizia abitativa n. 27/2023/QH15, articoli 3 e da 16 a 20; Decreto n. 95/2024/ND-CP — https://vbpl.vn
- Ministero delle Costruzioni (edilizia abitativa e mercato immobiliare) — https://moc.gov.vn
- Portale del Governo (chinhphu.vn): Legge n. 29/2023/QH15 sull'attività immobiliare; Decreto n. 96/2024/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Dipartimento dell'immigrazione (residenza temporanea degli stranieri) — https://xuatnhapcanh.gov.vn

Due diligence sul titolo e garanzie sul suolo: verifica del certificato e del registro fondiario, pianificazione, gravami, durata e stato dei pagamenti, permessi, e come le ipoteche sui diritti d'uso del suolo sono costituite, autenticate da notaio e registrate

Rivisto il 26 novembre 2026 · Redatto da un giurista d'impresa con oltre 30 anni di esperienza, di cui quasi 20 in Vietnam · Informazioni giuridiche e fiscali, non consulenza legale · Come verifichiamo · Apri nell'app

L'ESSENZIALE

- Il certificato dei diritti d'uso del suolo e della proprietà dei beni connessi al suolo è il punto di partenza; il registro fondiario tenuto dall'ufficio di registrazione fondiaria del Dipartimento provinciale dell'Agricoltura e dell'Ambiente è la fonte che fa fede, e dal 2026 le ipoteche sono iscritte nella banca dati fondiaria senza annotazione sul certificato (articolo 11 della Risoluzione n. 254/2025/QH15).
- Una verifica completa riguarda l'utilizzatore del suolo, la destinazione, la durata e la modalità di pagamento, il pagamento del canone o del contributo, i gravami, le controversie e gli avvisi di recupero, lo stato urbanistico ai sensi della Legge n. 47/2024/QH15, nonché i permessi di costruire, il collaudo di ultimazione e il nulla osta antincendio degli edifici.
- Un'impresa a capitale estero può ipotecare i diritti d'uso del suolo e gli edifici detenuti per assegnazione o con canone in un'unica soluzione, e solo gli edifici se il canone è annuale, e soltanto a favore di enti creditizi autorizzati a operare in Vietnam (articolo 41 della Legge fondiaria n. 31/2024/QH15); i finanziatori esteri si affidano quindi a un agente per le garanzie locale.
- I contratti di ipoteca sui diritti d'uso del suolo devono essere autenticati da notaio o certificati (articolo 27, comma 3) e producono effetto nei confronti dei terzi con la registrazione presso l'ufficio di registrazione fondiaria ai sensi del Decreto n. 99/2022/ND-CP, con priorità che segue in genere l'ordine di registrazione.
- In caso di acquisto di una società, l'esame fondiario si estende alla sua registrazione dell'investimento, al cronoprogramma e alla conformità del progetto, perché i ritardi possono portare al recupero senza indennizzo ai sensi dell'articolo 81.

Perché il certificato non basta

In Vietnam è il registro fondiario dello Stato, non la documentazione delle parti, a determinare chi è titolare di un diritto d'uso del suolo e a quali condizioni. Il certificato rilasciato all'utilizzatore del suolo fotografa la situazione in un dato momento, e diversi elementi possono cambiare senza che cambi il certificato: un'ipoteca registrata dopo il 1° gennaio 2026 è ora iscritta solo nella banca dati fondiaria (articolo 11 della Risoluzione n. 254/2025/QH15); possono essere pendenti un avviso di recupero, un

sequestro esecutivo o una controversia; il canone può non essere stato pagato; e gli edifici sul suolo possono essere stati modificati senza permesso. Anche decisioni urbanistiche adottate dopo il rilascio del certificato possono limitare gli usi consentiti del suolo, o destinarlo al recupero.

La due diligence sul titolo è quindi una combinazione di documenti, ricerche nei registri e richieste di informazioni alle autorità, e dovrebbe essere svolta sia che l'investitore acquisti diritti d'uso del suolo, sia che prenda una sublocazione in un parco industriale, riceva suolo come conferimento di capitale, acquisisca una società che detiene suolo o conceda finanziamenti garantiti dal suolo. L'ampiezza dell'esame dipende dall'operazione, ma le categorie che seguono si applicano a tutte. I canali nell'ambito dei quali si pongono le verifiche sono descritti in Come le imprese a capitale estero accedono al suolo.

Il certificato e il registro fondiario

Si parta dal certificato originale, non da una copia, e si verifichi che sia del modello vigente o di un modello precedente valido, che l'utilizzatore del suolo ivi indicato sia la controparte (o la società target) e che il numero del lotto, il foglio di mappa, l'indirizzo e la superficie corrispondano alla planimetria e al sito fisico. Si leggano la categoria e la destinazione del suolo, la durata e la data di scadenza, la forma d'uso (assegnazione con o senza contributo, locazione con canone annuale o in un'unica soluzione, riconoscimento) e l'origine del diritto. La forma d'uso determina che cosa la controparte può legittimamente fare: una società che detiene il suolo in locazione con canone annuale non può cedere il diritto d'uso del suolo in sé, ma solo i propri edifici e diritti di locazione, e non può ipotecare il suolo (Canone di locazione del suolo, prezzi del suolo e Risoluzione 254).

Si ottenga poi un estratto del registro fondiario tramite l'ufficio di registrazione fondiaria o la sua sede locale. In pratica la richiesta è presentata con l'autorizzazione scritta dell'utilizzatore del suolo, che il venditore o il mutuatario dovrebbe fornire come condizione dell'operazione. L'estratto riporta le ipoteche e le altre garanzie registrate, i divieti di compiere atti, i sequestri disposti dagli uffici per l'esecuzione delle sentenze civili, le variazioni registrate e le procedure pendenti. Si chieda al Comitato popolare a livello di comune se sia stata presentata qualche controversia sul suolo e se sia stato emesso un avviso di recupero, e si consultino i portali giudiziari per eventuali contenziosi che coinvolgono l'utilizzatore del suolo.

Pianificazione, rischio di recupero e uso consentito

Lo Stato assegna e loca il suolo solo per usi conformi alla pianificazione, e un piano successivo può modificare l'uso consentito di un lotto. Si verifichino gli obiettivi di uso del suolo del piano provinciale e, per l'edificazione, il piano di zonizzazione ed eventuali piani di dettaglio ai sensi della Legge n. 47/2024/QH15 sulla pianificazione urbana e rurale, tramite il Dipartimento provinciale delle Costruzioni o i portali informativi sulla pianificazione di cui ormai dispone la maggior parte delle province. Si ottenga conferma scritta che l'uso previsto è consentito, se il lotto o parte di esso sia destinato a strade, opere pubbliche o altri progetti rientranti nei casi di recupero dell'articolo 79 della Legge fondiaria, e dei parametri edilizi applicabili (densità, altezza, distanze). Un lotto destinato al recupero può ancora essere negoziato, ma il suo valore e la sua capacità di finanziamento si riducono drasticamente (Recupero del suolo, indennizzi e mancato utilizzo).

Durata, stato dei pagamenti e conformità del progetto

Si confermi la durata residua del diritto sul suolo e la si confronti con le esigenze dell'investitore, con la durata del suo IRC e con la durata di eventuali prestiti. Si ottenga conferma scritta dall'ufficio fiscale, o le ricevute e gli avvisi originali, che il contributo per l'uso del suolo o il canone sono stati interamente pagati, che il canone annuale è in regola e che l'imposta sull'uso del suolo non agricolo è stata dichiarata. Se l'utilizzatore del suolo beneficia di un'esenzione o riduzione del canone, se ne individuino le condizioni, perché un mutamento del progetto o dell'uso può far cessare l'incentivo e comportarne la restituzione.

Se il suolo è detenuto per un progetto di investimento, si esaminino l'approvazione della politica di investimento e l'IRC, il cronoprogramma del progetto e lo stato effettivo di avanzamento. Ai sensi dell'articolo 81, comma 8, della Legge fondiaria, il suolo non utilizzato per 12 mesi consecutivi dopo la consegna, o il cui utilizzo accumula un ritardo superiore a 24 mesi rispetto al cronoprogramma, può essere recuperato dopo una proroga onerosa fino a 24 mesi, senza indennizzo per il suolo né per gli edifici. L'acquirente di una società o il finanziatore garantito dal suo suolo eredita tale rischio, per cui l'esame dovrebbe accertare se il cronoprogramma sia stato rispettato, modificato o prorogato, e se sia stata irrogata qualche sanzione amministrativa.

Edifici: permessi, ultimazione e iscrizione

Per gli edifici, si verifichino il permesso di costruire (o il presupposto dell'esenzione, come la procedura speciale dell'articolo 28 in una zona), il progetto approvato, il collaudo di ultimazione, il collaudo di prevenzione ed estinzione incendi per l'uso effettivo e l'autorizzazione o registrazione ambientale per le attività svolte. Si confrontino gli edifici come realizzati con il permesso e con i beni iscritti sul certificato: ampliamenti e soppalchi realizzati senza permesso sono frequenti, non possono essere iscritti sul certificato, non possono essere ipotecati e possono dover essere regolarizzati o demoliti. Ai sensi dell'articolo 11 della Risoluzione n. 254/2025/QH15, un locatario con canone annuale può vendere i propri edifici solo se dispongono del permesso ove richiesto e sono stati ultimati in conformità al piano e al progetto approvati, per cui i vizi dei permessi incidono ora direttamente sulla commerciabilità.

Ipoteche sui diritti d'uso del suolo e sugli edifici

Chi può concedere e ricevere un'ipoteca. Ai sensi dell'articolo 41 della Legge fondiaria un'impresa a capitale estero può ipotecare il proprio diritto d'uso del suolo e i propri edifici se il suolo è stato assegnato con contributo o locato con canone in un'unica soluzione, e solo i propri edifici se il canone è annuale, e in entrambi i casi soltanto a favore di **enti creditizi autorizzati a operare in Vietnam**, che in pratica comprendono le banche vietnamite, le banche a capitale estero e le filiali di banche estere autorizzate dalla Banca di Stato. La Legge fondiaria 2024 non ha aperto le ipoteche fondiarie ai finanziatori esteri (FAQ 80). Le società vietnamite sono soggette a proprie regole sui creditori ipotecari ammessi.

Finanziatori esteri e agenti per le garanzie. Un finanziatore estero, o un sindacato di finanziatori esteri, non può essere titolare diretto di un'ipoteca sui diritti d'uso del suolo. La struttura abituale prevede la nomina di un ente creditizio locale come agente per le garanzie, che costituisce e detiene l'ipoteca a beneficio dei finanziatori, con un accordo tra creditori o un accordo di agenzia per le garanzie che

disciplina l'escussione e la ripartizione dei proventi. Se tutti i finanziatori sono esteri, l'agente locale deve essere esso stesso parte finanziaria, spesso tramite una partecipazione nominale o una lettera di credito standby, e gli operatori ritengono che tali strutture non siano ancora state messe alla prova dinanzi ai tribunali vietnamiti. I prestiti esteri devono inoltre essere registrati presso la Banca di Stato (Prestiti esteri e registrazione presso la Banca di Stato); le strutture di project finance sono trattate in Project finance, garanzie e centro finanziario.

Forma, autenticazione notarile e registrazione. L'ipoteca è costituita con contratto scritto ai sensi del Codice civile (Legge n. 91/2015/QH13). Il contratto di ipoteca sui diritti d'uso del suolo, con o senza edifici, deve essere autenticato da notaio o certificato ai sensi dell'articolo 27, comma 3, della Legge fondiaria. Produce effetto nei confronti dei terzi con la registrazione presso l'ufficio di registrazione fondiaria ai sensi del Decreto n. 99/2022/ND-CP, e la priorità tra i creditori garantiti segue in genere l'ordine di registrazione. Dal 1° gennaio 2026 la registrazione è iscritta nella banca dati fondiaria senza annotazione sul certificato. Le ipoteche su edifici in costruzione, su beni futuri e su una sublocazione in un parco industriale seguono la stessa via di registrazione, con il consenso dello sviluppatore e nel rispetto dei requisiti propri del parco ove pertinenti. Le garanzie su beni mobili, come macchinari e crediti, sono registrate separatamente presso l'organismo di registrazione del Ministero della Giustizia.

Escussione. In caso di inadempimento, il creditore ipotecario può escutere la garanzia mediante vendita concordata, all'asta o, ove le parti lo abbiano convenuto e la legge lo consenta, acquisendo il bene in pagamento, ma l'acquirente o il cessionario deve essere legittimato a essere titolare del diritto d'uso del suolo. Un finanziatore estero non può mai acquisire il suolo in sé, e un agente locale lo venderà. L'escussione è più lenta se il debitore ipotecario si oppone, ed è uno dei motivi per cui i finanziatori acquisiscono anche pegni su partecipazioni, cessioni di contratti di progetto e garanzie su conti.

Lista di controllo per la due diligence fondiaria

Per un acquisto, una sublocazione, un conferimento in joint venture, un'acquisizione o un finanziamento. Richieda i documenti alla controparte, li verifichi presso le autorità e registri ogni lacuna come condizione sospensiva o come aggiustamento del prezzo.

- [ ] **Certificato originale**
  Modello vigente o modello precedente valido; utilizzatore del suolo; lotto, foglio di mappa, indirizzo e superficie; destinazione; durata; forma d'uso; origine; edifici iscritti.
- [ ] **Estratto del registro fondiario**
  Ipoteche e altre garanzie, divieti, sequestri, variazioni registrate e procedure pendenti, ottenuti dall'ufficio di registrazione fondiaria con l'autorizzazione dell'utilizzatore del suolo.
- [ ] **Provvedimenti e contratti fondiari**
  Provvedimento di assegnazione o di locazione, contratto di locazione, provvedimenti di mutamento di destinazione e, per una sublocazione, i documenti dello sviluppatore.
- [ ] **Stato dei pagamenti**
  Conferma dell'ufficio fiscale o ricevute del contributo per l'uso del suolo o del canone, avvisi correnti del canone annuale, dichiarazioni dell'imposta sull'uso del suolo ed eventuali incentivi sul canone e relative condizioni.

- [ ] **Pianificazione**
  Informazioni urbanistiche scritte sul lotto: uso consentito, parametri edilizi, eventuale destinazione a opere pubbliche o al recupero.
- [ ] **Controversie e recupero**
  Richiesta al comune su controversie e avvisi di recupero; ricerche giudiziarie sull'utilizzatore del suolo; reclami di precedenti utilizzatori.
- [ ] **Stato del progetto**
  Approvazione della politica di investimento, IRC, cronoprogramma, avanzamento effettivo, proroghe, sanzioni; rischio ai sensi dell'articolo 81, comma 8.
- [ ] **Edifici**
  Permesso di costruire o esenzione, approvazione del progetto, collaudo di ultimazione, collaudo antincendio, autorizzazione ambientale; confronto tra edifici come realizzati, permessi e certificato.
- [ ] **Sopralluogo e rilievo**
  Confini rispetto alla mappa catastale, occupazione da parte di terzi, accesso a una strada pubblica, utenze, contaminazione.
- [ ] **Formalità dell'operazione**
  Autenticazione notarile ove richiesta (articolo 27, comma 3); registrazione della cessione, del conferimento o dell'ipoteca; registrazione dell'investimento ai sensi dell'articolo 21 per l'acquisizione di una società che detiene suolo sensibile.

Dove verificare che cosa

Che cosa	Dove	Che cosa rivela
Titolo, destinazione, durata, forma d'uso	Certificato; ufficio di registrazione fondiaria	Chi è titolare di quale diritto, per quanto tempo, e se è cedibile e ipotecabile
Ipoteche, sequestri, divieti	Estratto del registro fondiario (ufficio di registrazione fondiaria)	Gravami, comprese le ipoteche iscritte dal 2026 solo nella banca dati
Canone, contributo e imposta sull'uso del suolo	Ufficio fiscale locale; ricevute e avvisi di pagamento	Arretrati che costituiscono presupposto di recupero e che seguono il suolo
Stato urbanistico	Dipartimento provinciale delle Costruzioni; comune; portali sulla pianificazione	Uso consentito, parametri edilizi, destinazione a opere pubbliche
Controversie e avvisi di recupero	Comitato popolare a livello di comune; tribunali	Pretese pendenti di vicini o precedenti utilizzatori; piani di recupero dello Stato
Conformità del progetto	Autorità di registrazione degli investimenti o comitato di gestione della zona; IRC e relazioni	Ritardi rispetto al cronoprogramma che possono portare al recupero ai sensi dell'art. 81

Che cosa	Dove	Che cosa rivela
Edifici	Permessi di costruire, documentazione di ultimazione e antincendio; Dipartimento delle Costruzioni	Opere non autorizzate che non possono essere iscritte, ipotecate o vendute

ESEMPIO PRATICO

Due diligence e finanziamento garantito per uno stabilimento esistente

Una società a capitale tedesco acquista da una società vietnamita il diritto d'uso del suolo e gli edifici di uno stabilimento di 5 ettari a Hai Phong per 180 miliardi di VND, finanziati in parte da un prestito di 100 miliardi di VND concesso dalla controllata vietnamita di una banca estera. Fatti e tempi sono illustrativi.

Certificato	Suolo in un agglomerato industriale, sublocato dallo sviluppatore dell'agglomerato con pagamento in un'unica soluzione nel 2010, durata fino al 2060. Un'impresa a capitale estero può ricevere la cessione di diritti d'uso del suolo in un agglomerato industriale ai sensi dell'articolo 28, per cui è possibile un acquisto diretto dei beni.
Estratto del registro (settimana 2)	Un'ipoteca a favore di una banca vietnamita, registrata nel 2026 e visibile solo nella banca dati; il venditore non l'aveva comunicata. La cancellazione è posta come condizione sospensiva, con il prezzo di acquisto pagato in parte al finanziatore esistente.
Pianificazione (settimana 3)	Una striscia di 900 m^2 lungo il fronte strada è destinata all'allargamento; prezzo ridotto di 3 miliardi di VND e superficie dell'IRC dell'acquirente adeguata.
Edifici (settimane 3-4)	Un ampliamento del magazzino di 2000 m^2 è privo di permesso e non figura sul certificato; il venditore lo regolarizza prima del perfezionamento, in mancanza del quale 6 miliardi di VND sono trattenuti in deposito vincolato (escrow).
Stato dei pagamenti	Conferma dell'ufficio fiscale dell'assenza di arretrati; imposta sull'uso del suolo in regola.
Cessione (settimane 6-9)	Contratto di cessione autenticato da notaio; registrazione presso l'ufficio di registrazione fondiaria; nuovo certificato rilasciato a nome dell'acquirente in circa quattro settimane.
Ipoteca (settimane 9-10)	Ipoteca autenticata da notaio sul diritto d'uso del suolo e sugli edifici a favore del finanziatore, un ente creditizio autorizzato in Vietnam; registrata presso l'ufficio di registrazione fondiaria ai sensi del Decreto n. 99/2022/ND-CP; macchinari costituiti in pegno e registrati presso il registro del Ministero della Giustizia.

Se il finanziatore fosse stato la banca estera della capogruppo tedesca, non avrebbe potuto ottenere l'ipoteca sul suolo; sarebbe stato necessario un agente per le garanzie locale.

Se il suolo fosse stato detenuto con canone annuale, si sarebbero potuti ipotecare solo gli edifici e l'acquirente non avrebbe potuto ricevere la cessione del diritto d'uso del suolo, ma solo degli edifici e dei diritti di locazione.

Le domande degli investitori su titolo e garanzie

Come si verifica il titolo sul suolo in Vietnam?

Si esamini il certificato originale, quindi si ottenga un estratto del registro fondiario presso l'ufficio di registrazione fondiaria con l'autorizzazione del titolare. Occorre verificare l'utilizzatore del suolo, la destinazione, la durata, la forma d'uso, le ipoteche, i sequestri e i divieti, il pagamento del canone o del contributo, lo stato urbanistico, le controversie e gli avvisi di recupero, nonché i permessi relativi agli edifici.

Una banca estera può ottenere un'ipoteca su un terreno in Vietnam?

Non direttamente dall'estero. Ai sensi dell'articolo 41 della Legge fondiaria un'impresa a capitale estero può ipotecare diritti d'uso del suolo ed edifici solo a favore di enti creditizi autorizzati a operare in Vietnam, tra cui le filiali e le controllate di banche estere autorizzate dalla Banca di Stato. I finanziatori esteri si avvalgono di un agente per le garanzie locale che detiene l'ipoteca.

Un'ipoteca sul suolo deve essere autenticata da notaio e registrata?

Sì. Il contratto di ipoteca sui diritti d'uso del suolo deve essere autenticato da notaio o certificato ai sensi dell'articolo 27, comma 3, della Legge fondiaria, e produce effetto nei confronti dei terzi con la registrazione presso l'ufficio di registrazione fondiaria ai sensi del Decreto n. 99/2022/ND-CP. La priorità segue in genere l'ordine di registrazione.

Perché un'ipoteca potrebbe non risultare dal certificato?

Dal 1° gennaio 2026 l'articolo 11 della Risoluzione n. 254/2025/QH15 dispone che la registrazione di un'ipoteca sui diritti d'uso del suolo e sui beni connessi sia effettuata mediante aggiornamento della banca dati fondiaria, senza annotazione sul certificato. L'acquirente o il finanziatore deve quindi consultare il registro anziché fare affidamento sul certificato.

Il suolo con canone annuale può essere ipotecato?

Solo gli edifici e gli altri beni di proprietà del locatario sul suolo, non il diritto d'uso del suolo, e solo a favore di un ente creditizio autorizzato in Vietnam. I locatari che necessitano di finanziarsi con garanzia sul suolo stesso possono chiedere di passare al canone in un'unica soluzione, in genere possibile dal 2026, e quindi ipotecare il diritto d'uso del suolo.

PROSPETTIVE PER IL 2027

- È in preparazione un nuovo decreto destinato a sostituire il Decreto n. 99/2022/ND-CP sulla registrazione delle garanzie reali; le procedure di registrazione, i diritti e l'interfaccia con la banca dati fondiaria potrebbero cambiare.
- La Legge fondiaria modificata, approvata dall'Assemblea nazionale il 21 novembre 2026, entra in vigore il 1º luglio 2027, salvo taluni casi; occorre verificare nel testo approvato le modifiche alla registrazione degli atti fondiari. Il completamento della banca dati fondiaria nazionale è previsto entro la fine del 2026, il che dovrebbe rendere le ricerche nel registro più rapide e complete.
- Né la Risoluzione n. 254/2025/QH15 né i progetti di modifica pubblicati aprono le ipoteche fondiarie ai finanziatori esteri; gli investitori dovrebbero presumere che le strutture con agente per le garanzie locale resteranno necessarie.

Termini ricorrenti nei documenti

Inglese	Vietnamita	Significato
Mortgage	*Thế chấp*	Garanzia sui diritti d'uso del suolo e sui beni connessi senza trasferimento del possesso.
Registration of security	*Đăng ký biện pháp bảo đảm*	La registrazione che rende la garanzia opponibile ai terzi.
Notarisation	*Công chứng*	Certificazione formale di un contratto da parte di un notaio; richiesta per le cessioni e le ipoteche fondiarie.
Credit institution	*Tổ chức tín dụng*	Una banca o altro finanziatore autorizzato dalla Banca di Stato del Vietnam.
Security agent	*Đại lý bảo đảm*	Un finanziatore locale che detiene le garanzie per un sindacato di finanziatori.
Land information extract	*Trích lục thông tin đất đai*	Informazioni del registro fondiario relative a un lotto.
Completion acceptance	*Nghiệm thu hoàn thành công trình*	L'accertamento che un edificio è stato ultimato in conformità a quanto approvato.
Zoning plan	*Quy hoạch phân khu*	Il piano che stabilisce gli usi del suolo e i parametri per un'area.

INVESTITORE ESTERO O VIETNAMITA

Le fasi della due diligence sono le stesse per acquirenti nazionali ed esteri. Le differenze riguardano chi può essere titolare del risultato: un'impresa a capitale estero può ricevere cessioni di diritti d'uso del suolo solo attraverso i canali dell'articolo 28, e può ipotecare solo a favore di enti creditizi autorizzati in Vietnam, mentre un finanziatore estero non può affatto ottenere garanzie sul suolo e necessita di un agente locale.

PUNTI DI ATTENZIONE

- Fare affidamento sul solo certificato: le ipoteche registrate dal 1º gennaio 2026 risultano solo nella banca dati fondiaria.
- Una controparte con canone annuale che offre di cedere o ipotecare il suolo in sé.
- Ampliamenti non autorizzati ed edifici non iscritti sul certificato, che non possono essere ipotecati e ora limitano la vendita.
- Progetti in ritardo sul cronoprogramma, che comportano il rischio di recupero senza indennizzo ai sensi dell'articolo 81, comma 8.
- Prestiti esteri documentati con un'ipoteca diretta sul suolo a favore del finanziatore estero, che non può essere registrata.

FONTI UFFICIALI

- Banca dati giuridica nazionale (vbpl.vn): Legge fondiaria n. 31/2024/QH15, articoli 27, 41 e 81; Risoluzione n. 254/2025/QH15, articolo 11; Decreto n. 99/2022/ND-CP — https://vbpl.vn
- Ministero della Giustizia (registrazione delle garanzie su beni mobili) — https://moj.gov.vn
- Ministero dell'Agricoltura e dell'Ambiente (registrazione fondiaria e sistema informativo fondiario) — https://mae.gov.vn
- Banca di Stato del Vietnam (enti creditizi autorizzati) — https://www.sbv.gov.vn

Recupero del suolo, indennizzi e mancato utilizzo: quando lo Stato può riprendere il suolo, le aggiunte del 2026 compresa la regola del 75%, il recupero per suolo inutilizzato, indennizzi, sostegno e reinsediamento, procedura e termini, e i rimedi dell'investitore

Rivisto il 26 novembre 2026 · Redatto da un giurista d'impresa con oltre 30 anni di esperienza, di cui quasi 20 in Vietnam · Informazioni giuridiche e fiscali, non consulenza legale · Come verifichiamo · Apri nell'app

L'ESSENZIALE

- Lo Stato può recuperare il suolo per finalità di difesa e sicurezza (articolo 78), per lo sviluppo socioeconomico nell'interesse nazionale o pubblico nei 31 casi dell'articolo 79, per violazioni della normativa fondiaria (articolo 81) e alla cessazione legittima dell'uso del suolo (articolo 82) della Legge fondiaria n. 31/2024/QH15.
- Dal 1º gennaio 2026 la Risoluzione n. 254/2025/QH15 ha aggiunto il recupero per i progetti nelle zone di libero scambio e nel centro finanziario internazionale, nonché del suolo residuo quando un investitore ha concordato le condizioni per oltre il 75% della superficie e con oltre il 75% degli utilizzatori del suolo, con l'approvazione del Consiglio popolare provinciale (articolo 3).
- Il suolo di progetto non utilizzato per 12 mesi consecutivi dopo la consegna, o in ritardo di oltre 24 mesi sul cronoprogramma, può essere recuperato dopo una proroga onerosa fino a 24 mesi, senza indennizzo per il suolo né per gli edifici, salvo forza maggiore (articolo 81, commi 8 e 9).
- L'indennizzo per il suolo è calcolato sulla tabella provinciale dei prezzi del suolo e sul coefficiente di adeguamento (articolo 5, comma 3, della risoluzione); un locatario con canone annuale è indennizzato per i costi di investimento residui nel suolo e per i propri beni, non per il suolo; sostegno e reinsediamento seguono il Decreto n. 88/2024/ND-CP, come modificato.
- Il preavviso di recupero deve essere dato almeno 60 giorni prima della decisione per il suolo agricolo e 120 giorni per il suolo non agricolo, e le decisioni possono essere impugnate mediante reclamo amministrativo e dinanzi al tribunale amministrativo, con le garanzie sugli investimenti e i trattati sullo sfondo.

Il recupero in un sistema privo di proprietà privata

Poiché il suolo appartiene all'intero popolo, lo Stato non espropria il suolo nel senso occidentale del termine; **recupera** (thu hồi) i diritti d'uso del suolo che aveva in precedenza concesso o riconosciuto. La Legge fondiaria stabilisce tassativamente quando può farlo, e al di fuori di tali casi il recupero è illegittimo. Per gli investitori il regime rileva sotto tre profili. È un rischio per il suolo che l'investitore già detiene, sia a causa di un progetto pubblico sia a causa del ritardo dell'investitore stesso. È uno

strumento su cui l'investitore fa affidamento quando ha bisogno di suolo occupato da altri, perché il procedimento statale di recupero e indennizzo è il modo in cui viene liberata la maggior parte dei siti di progetto. E determina che cosa riceve l'investitore se il suo suolo viene preso.

La Legge fondiaria n. 31/2024/QH15 raggruppa il recupero in quattro categorie: difesa e sicurezza nazionale (articolo 78); sviluppo socioeconomico nell'interesse nazionale o pubblico (articolo 79); violazioni della normativa fondiaria (articolo 81); e cessazione legittima dell'uso del suolo, rinuncia volontaria e pericolo per la vita (articolo 82). La Risoluzione n. 254/2025/QH15 ha aggiunto nuovi casi e modificato procedura e indennizzi dal 1° gennaio 2026.

Il recupero per difesa, sicurezza e sviluppo socioeconomico

L'articolo 78 consente il recupero per finalità di difesa e sicurezza quali basi militari, opere di difesa e strutture di polizia, e l'articolo 3, comma 1, della risoluzione aggiunge le strutture di riabilitazione obbligatoria dalle tossicodipendenze gestite dalle forze armate. L'articolo 79 elenca 31 casi di sviluppo socioeconomico nell'interesse nazionale o pubblico, dalle infrastrutture di trasporto, energetiche, irrigue e di telecomunicazione e dalle strutture pubbliche, passando per l'edilizia sociale e il reinsediamento, fino ai **parchi industriali, agli agglomerati industriali, ai parchi ad alta tecnologia** e alle aree franche nelle zone economiche (comma 22), all'estrazione mineraria autorizzata (comma 25), ai **progetti urbani multifunzionali e ai progetti residenziali rurali** (comma 27) e ai progetti approvati dall'Assemblea nazionale o dal Primo ministro (comma 31). I progetti puramente commerciali al di fuori di tali casi, come un edificio per uffici o uno stabilimento autonomo, non possono essere realizzati mediante aggregazione dei siti tramite recupero statale e devono essere costruiti su suolo che l'investitore già detiene, ottiene all'asta o acquisisce mediante accordo.

L'articolo 3, comma 2, della Risoluzione n. 254/2025/QH15 ha aggiunto tre casi: i progetti nelle **zone di libero scambio** e nel **centro finanziario internazionale**; la costituzione di fondi fondiari destinati a remunerare contratti di costruzione e trasferimento o a essere locati alle organizzazioni il cui suolo è stato recuperato, affinché possano proseguire l'attività; e, aspetto più rilevante per gli sviluppatori privati, la **regola del 75%**. Quando un investitore sta aggregando suolo per un progetto mediante accordi con gli utilizzatori esistenti, il termine per concludere gli accordi (comprese le eventuali proroghe) è scaduto e l'investitore ha raggiunto un accordo per oltre il 75% della superficie e con oltre il 75% degli utilizzatori del suolo, il Consiglio popolare provinciale può approvare il recupero del suolo residuo da parte dello Stato e la sua assegnazione o locazione all'investitore. Gli utilizzatori che non hanno aderito sono indennizzati come in un recupero ai sensi degli articoli 78 o 79 e, se l'indennizzo per unità di superficie è inferiore al prezzo medio concordato con gli altri utilizzatori, ricevono la differenza, che l'investitore anticipa e può includere nel costo di investimento del progetto (articolo 3, comma 7).

Il recupero per tali finalità può avvenire solo dopo l'approvazione del piano di indennizzo, sostegno e reinsediamento e l'organizzazione del reinsediamento, salvo casi determinati: i progetti nazionali di importanza strategica e i progetti urgenti di investimento pubblico per i quali il piano sia stato affisso pubblicamente, gli altri progetti in cui oltre il 75% degli utilizzatori del suolo acconsente al recupero prima dell'approvazione, e i progetti che reinsediano gli utilizzatori in loco o lungo il tracciato delle opere principali (articolo 3, comma 3).

Il recupero per violazioni, compreso il suolo inutilizzato

L'articolo 81 elenca le violazioni per le quali il suolo può essere recuperato: la prosecuzione dell'uso per una destinazione non autorizzata dopo una sanzione; la prosecuzione del degrado del suolo dopo una sanzione; l'assegnazione o la locazione al soggetto sbagliato o da parte di un organo non competente; la ricezione di suolo da un soggetto non legittimato a cederlo; il fatto di consentire l'occupazione abusiva di suolo gestito dallo Stato; l'inadempimento degli obblighi finanziari verso lo Stato; e il mancato utilizzo. Per il suolo agricolo, il mancato utilizzo indica 12, 18 o 24 mesi consecutivi a seconda del tipo di coltura, unitamente a una sanzione e al mancato avvio dell'uso entro il termine fissato.

Per gli investitori la disposizione decisiva è l'articolo 81, comma 8. Il suolo assegnato, locato, convertito o ricevuto per cessione per un progetto di investimento può essere recuperato se **non è utilizzato per 12 mesi consecutivi dalla consegna materiale**, o se il suo utilizzo è **in ritardo di oltre 24 mesi rispetto al cronoprogramma** del progetto di investimento. L'investitore può ottenere una proroga fino a 24 mesi, ma deve versare allo Stato un importo aggiuntivo pari al contributo per l'uso del suolo o al canone per il periodo di proroga. Se allo scadere della proroga il suolo non è ancora utilizzato, lo Stato lo recupera **senza indennizzo per il suolo, per i beni su di esso o per i costi di investimento residui** nel suolo. È fatta salva la forza maggiore (articolo 81, comma 9), e il Decreto n. 226/2025/ND-CP ha chiarito da quando decorre il periodo di proroga. L'articolo 3, comma 10, della risoluzione conferma che non è corrisposto alcun indennizzo per il suolo in caso di recupero ai sensi dell'articolo 81 o dei commi 1 e 2 dell'articolo 82.

La regola interagisce con la Legge sugli investimenti, in base alla quale un progetto in ritardo di 24 mesi rispetto al cronoprogramma dell'IRC senza una proroga approvata può essere chiuso (Il certificato di registrazione dell'investimento). Gli investitori dovrebbero quindi fissare tappe realistiche nell'IRC e nei documenti fondiari, modificarle formalmente prima che siano mancate e conservare la prova di eventuali eventi di forza maggiore. Le relazioni trimestrali sugli investimenti, che riportano l'uso del suolo, sono la prima fonte di informazione dell'autorità sui ritardi (Relazioni e obblighi periodici).

L'articolo 82 disciplina la cessazione legittima dell'uso del suolo: tra gli altri casi, lo scioglimento o il fallimento dell'utilizzatore del suolo, la scadenza della durata senza proroga, la cessazione del progetto di investimento, la rinuncia volontaria al suolo e il suolo divenuto pericoloso per la vita. In caso di scadenza o cessazione, ciò che l'investitore può recuperare per i propri edifici dipende dalle condizioni del suo progetto e della sua locazione.

Indennizzi, sostegno e reinsediamento

L'indennizzo per il recupero ai sensi degli articoli 78 e 79 e dei nuovi casi della risoluzione copre il suolo, i beni su di esso e le perdite derivanti dall'interruzione della produzione e dell'attività, oltre al sostegno e, per i nuclei familiari, al reinsediamento. L'articolo 5, comma 3, della Risoluzione n. 254/2025/QH15 fissa la base dell'indennizzo per il suolo: la superficie recuperata, la durata d'uso del suolo, il prezzo della tabella provinciale dei prezzi del suolo moltiplicato per il coefficiente di adeguamento, e la destinazione e la forma d'uso. Prima del 2026 per ogni progetto veniva determinato un prezzo specifico del suolo; l'indennizzo si basa ora sulla tabella e sul coefficiente senza attendere una valutazione specifica, il che è più rapido ma in alcune aree può risultare inferiore al valore di mercato (Canone di locazione del suolo, prezzi del suolo e Risoluzione 254).

La forma d'uso è decisiva. L'utilizzatore che detiene il suolo per assegnazione con contributo o per locazione con canone in un'unica soluzione è indennizzato per il suolo per la durata residua. Un locatario che paga un **canone annuale** in genere non è indennizzato per il suolo in sé, ma per i propri costi di investimento residui nel suolo e per i propri beni su di esso. I beni sono indennizzati al loro valore: ai sensi dell'articolo 3, comma 11, della risoluzione, un edificio che deve essere demolito in tutto o in parte, in modo che la parte residua non rispetti più gli standard tecnici, è indennizzato al costo di una nuova costruzione di standard equivalente, e negli altri casi in base al danno effettivo secondo le regole provinciali. Le province emanano prezzi unitari per colture, bestiame e foreste e stabiliscono misure di sostegno aggiuntive (articolo 3, commi 11 e 12). Le regole di dettaglio sono contenute nel Decreto n. 88/2024/ND-CP su indennizzi, sostegno e reinsediamento, come modificato dal Decreto n. 226/2025/ND-CP e integrato dal Decreto n. 49/2026/ND-CP, e nelle decisioni provinciali emanate in base a essi.

Gli investitori che hanno bisogno della liberazione del suolo di solito anticipano le somme per gli indennizzi in base al piano approvato. Ai sensi dell'articolo 94, comma 2, della Legge fondiaria l'anticipo è detratto dal contributo per l'uso del suolo o dal canone dovuti, e l'articolo 3, comma 8, della risoluzione applica la detrazione all'intero progetto e a ciascun provvedimento fondiario. L'investitore che anticipa più di quanto possa detrarre dovrebbe concordare preventivamente il trattamento con la provincia.

Come si svolge un recupero per un progetto pubblico

1. **Pianificazione e piano di uso del suolo**
   Il progetto deve rientrare in un caso degli articoli 78 o 79 o in un caso aggiunto dalla risoluzione, ed essere previsto nel piano di uso del suolo e nella pianificazione approvata.

2. **Avviso di recupero**
   L'autorità competente notifica all'utilizzatore del suolo, ai proprietari dei beni e agli altri interessati un avviso almeno 60 giorni prima della decisione di recupero per il suolo agricolo e 120 giorni per il suolo non agricolo (articolo 3, comma 9, lettera a), della Risoluzione n. 254/2025/QH15, che riduce i 90 e 180 giorni previsti dall'articolo 85 della Legge fondiaria).

3. **Rilievo e inventario**
   I funzionari misurano il suolo e registrano i beni, le colture e le attività interessate; l'utilizzatore del suolo dovrebbe presenziare, verificare il verbale e integrare la prova dei costi di investimento.

4. **Piano di indennizzo, affissione e confronto**
   Un piano di indennizzo, sostegno e reinsediamento è predisposto sulla base della tabella dei prezzi e del coefficiente, affisso presso il Comitato popolare del comune e nell'area residenziale e pubblicato sul portale del comune per 10 giorni; se permangono obiezioni, si tiene un confronto entro 30 giorni dalla consultazione (articolo 3, comma 9, lettera b)).

5. **Approvazione e decisione di recupero**
   Il piano è approvato e la decisione di recupero emanata, di norma solo dopo l'approvazione del piano e l'organizzazione del reinsediamento, salvo le eccezioni dell'articolo 3, comma 3.

6 **Pagamento e consegna**

Indennizzi e sostegno sono corrisposti e il suolo consegnato; se l'utilizzatore rifiuta, l'autorità può eseguire coattivamente la decisione secondo la procedura prevista dalla Legge fondiaria.

7 **Reclamo o ricorso giurisdizionale**

L'utilizzatore del suolo può presentare reclamo all'autorità che ha emanato la decisione e poi a quella sovraordinata, oppure agire dinanzi al tribunale amministrativo; nel frattempo la decisione resta in genere esecutiva.

Tutela e rimedi dell'investitore

Nell'ordinamento vietnamita, l'utilizzatore del suolo può presentare reclamo contro una decisione di recupero o un piano di indennizzo ai sensi della Legge sui reclami, prima all'autorità che l'ha emanata e poi al livello superiore, oppure agire dinanzi al tribunale amministrativo; dal 1º luglio 2025 le cause amministrative di primo grado sono decise dai tribunali regionali e provinciali riorganizzati (FAQ 71). I reclami devono essere presentati entro i termini di legge, e l'investitore dovrebbe conservare le prove fin dalla fase dell'inventario: fatture, contratti di costruzione, perizie, fotografie e documenti contabili che attestino l'investimento nel suolo.

Al di sopra del diritto interno si collocano le garanzie della Legge sugli investimenti. L'articolo 9 della Legge n. 143/2025/QH15 tutela i beni legittimi contro la nazionalizzazione e la confisca con misure amministrative e, quando lo Stato requisisce o recupera beni per finalità di difesa, sicurezza o interesse nazionale, deve corrispondere un indennizzo a norma di legge. Un investitore estero tutelato da un trattato bilaterale di investimento o da un capitolo sugli investimenti di un accordo di libero scambio può inoltre avere una pretesa per espropriazione senza indennizzo, o per trattamento iniquo, azionabile mediante arbitrato internazionale (Garanzie sugli investimenti e trattati; capitolo 9). Le pretese fondate sui trattati sono un'extrema ratio, ma strutturare l'investimento attraverso una giurisdizione tutelata e conservare la documentazione in vista di un'eventuale pretesa costa poco all'inizio (FAQ 50).

Presupposti del recupero e che cosa riceve l'utilizzatore del suolo

Presupposto	Base giuridica	Indennizzo per il suolo	Note
Difesa e sicurezza	Legge fondiaria, art. 78; Risoluzione n. 254/2025/QH15, art. 3, comma 1	Sì, sulla base della tabella dei prezzi e del coefficiente (nessuno per il suolo con canone annuale, che riceve i costi di investimento residui)	Indennizzati anche beni, interruzione dell'attività e sostegno
Sviluppo socioeconomico (31 casi)	Legge fondiaria, art. 79	Come sopra	Comprende parchi industriali, parchi ad alta tecnologia, progetti residenziali urbani e rurali
Zone di libero scambio e centro finanziario internazionale	Risoluzione, art. 3, comma 2, lettera a)	Come sopra	Novità dal 1º gennaio 2026

Presupposto	Base giuridica	Indennizzo per il suolo	Note
Suolo residuo in base alla regola del 75%	Risoluzione, art. 3, comma 2, lettera b), e comma 7	Come sopra, integrato fino al prezzo medio concordato	Richiede l'approvazione del Consiglio popolare provinciale; l'investitore anticipa l'integrazione
Mancato utilizzo o ritardo di 24 mesi dopo una proroga onerosa	Legge fondiaria, art. 81, comma 8	Nessuno, e nessuno per gli edifici o per i costi di investimento residui	Forza maggiore esclusa; proroga fino a 24 mesi a titolo oneroso
Altre violazioni (uso improprio, obblighi non adempiuti)	Legge fondiaria, art. 81	Nessuna	Di solito dopo una sanzione e la mancata regolarizzazione
Scadenza, cessazione, scioglimento, rinuncia	Legge fondiaria, art. 82	Nessuno per il suolo nei casi dei commi 1 e 2	Il trattamento degli edifici dipende dal progetto e dalla locazione

ESEMPIO PRATICO

Un recupero per l'allargamento di una strada che interessa uno stabilimento con canone annuale

Un'impresa tessile a capitale estero prende in locazione 4 ettari al di fuori di un parco con canone annuale ed è operativa dal 2016. La provincia prevede di allargare la strada statale e recupererà una striscia di 6000 m^2, compreso un magazzino. Gli importi sono illustrativi.

Avviso (mese 0)	Avviso di recupero ricevuto 120 giorni prima della decisione prevista, trattandosi di suolo non agricolo.
Inventario (mese 1)	I funzionari registrano la striscia di 6000 m^2, un magazzino di 2500 m^2 costruito nel 2017 con permesso, una pesa a ponte e la viabilità interna. La società presenta contratti di costruzione e documenti contabili.
Indennizzo per il suolo	Nessuno per il suolo in sé, poiché il canone è annuale. Costi di investimento residui nel suolo (livellamento e riempimento nel 2016), come risultanti dalla documentazione: 1,8 miliardi di VND.
Indennizzo per i beni	Il magazzino non può essere demolito parzialmente restando conforme, per cui è indennizzato al costo di una nuova costruzione di standard equivalente: 9,5 miliardi di VND; pesa a ponte e viabilità 1,2 miliardi di VND.
Sostegno	Sostegno per il trasferimento delle scorte e l'interruzione della produzione in base alla decisione provinciale: 0,8 miliardi di VND.
Piano e confronto (mesi da 2 a 3)	Piano affisso per 10 giorni; la società contesta l'importo dei costi relativi al suolo; si tiene un confronto entro 30 giorni e l'importo è aumentato dopo che la società ha prodotto ulteriori fatture.

Decisione e pagamento (mese 4)	Decisione di recupero; pagamento; consegna della striscia. Il canone annuale è ridotto pro rata dalla data del recupero, e il certificato e la locazione della società sono modificati.

Se la società avesse pagato il canone in un'unica soluzione, sarebbe stata indennizzata anche per il suolo per la durata residua sulla base della tabella dei prezzi e del coefficiente.

È stata la documentazione della società a determinare il risultato; senza fatture la componente relativa ai costi del suolo sarebbe stata minima.

Le domande degli investitori sul recupero del suolo

Lo Stato può prendere il mio terreno per un progetto privato?

Solo nei casi elencati. L'articolo 79 della Legge fondiaria prevede 31 casi di interesse pubblico, tra cui i parchi industriali e i progetti residenziali urbani, e la Risoluzione n. 254/2025/QH15 aggiunge i progetti nelle zone di libero scambio e nel centro finanziario, nonché il suolo residuo quando un investitore ha concordato le condizioni con oltre il 75% degli utilizzatori e per oltre il 75% della superficie.

Che cos'è la regola del 75%?

Ai sensi dell'articolo 3, comma 2, lettera b), della Risoluzione n. 254/2025/QH15, quando un investitore che aggrega suolo mediante accordi ha concordato, entro il termine, le condizioni per oltre il 75% della superficie e con oltre il 75% degli utilizzatori, il Consiglio popolare provinciale può approvare il recupero da parte dello Stato del suolo restante, con indennizzo degli utilizzatori che non hanno aderito integrato fino al prezzo medio concordato.

Che cosa accade se non utilizzo il suolo del mio progetto?

Ai sensi dell'articolo 81, comma 8, della Legge fondiaria, il suolo inutilizzato per 12 mesi consecutivi dopo la consegna, o in ritardo di oltre 24 mesi sul cronoprogramma, può essere recuperato dopo una proroga onerosa fino a 24 mesi. Se resta inutilizzato, è recuperato senza indennizzo per il suolo, gli edifici o i costi di investimento residui, salvo forza maggiore.

Come si calcola l'indennizzo dopo la Risoluzione 254?

In base alla superficie, alla durata d'uso del suolo, alla tabella provinciale dei prezzi del suolo moltiplicata per il coefficiente di adeguamento, e alla destinazione e alla forma d'uso, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della risoluzione. Un locatario con canone annuale riceve i propri costi di investimento residui nel suolo e il valore dei propri beni, non il valore del suolo.

Con quanto preavviso deve essere comunicato il recupero?

Almeno 60 giorni prima della decisione di recupero per il suolo agricolo e 120 giorni per il suolo non agricolo, ai sensi dell'articolo 3, comma 9, lettera a), della Risoluzione n. 254/2025/QH15, che ha ridotto i 90 e 180 giorni previsti dall'articolo 85 della Legge fondiaria. Il piano di indennizzo è affisso per 10 giorni, con un confronto entro 30 giorni se permangono obiezioni.

PROSPETTIVE PER IL 2027

- La Legge fondiaria modificata, approvata dall'Assemblea nazionale il 21 novembre 2026, entra in vigore il 1º luglio 2027, salvo taluni casi; occorre verificare nel testo approvato le modifiche alla regola del 75%, ai casi di recupero e al trattamento del suolo inutilizzato.

Termini ricorrenti nei documenti

Inglese	Vietnamita	Significato
Land recovery	*Thu hồi đất*	La revoca da parte dello Stato dei diritti d'uso del suolo nei casi elencati dalla legge.
Notice of land recovery	*Thông báo thu hồi đất*	Preavviso all'utilizzatore del suolo prima della decisione di recupero.
Compensation, support and resettlement plan	*Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*	Il piano che fissa ciò che riceve ciascun utilizzatore interessato.
Remaining investment cost in the land	*Chi phí đầu tư vào đất còn lại*	Ciò per cui è indennizzato un locatario con canone annuale in luogo del suolo.
Extension of land use for a delayed project	*Gia hạn sử dụng đất*	Fino a 24 mesi a titolo oneroso ai sensi dell'articolo 81, comma 8.
Force majeure	*Sự kiện bất khả kháng*	Un evento che esclude il recupero per mancato utilizzo e per obblighi non adempiuti.
Administrative complaint	*Khiếu nại hành chính*	L'impugnazione di una decisione dinanzi all'autorità che l'ha emanata.
Enforcement of a recovery decision	*Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất*	La consegna coattiva quando l'utilizzatore rifiuta.

INVESTITORE ESTERO O VIETNAMITA

I presupposti del recupero, le regole sugli indennizzi e la regola sul mancato utilizzo si applicano allo stesso modo agli utilizzatori del suolo vietnamiti e a quelli a capitale estero. Un investitore estero dispone di due ulteriori livelli di tutela: le garanzie dell'articolo 9 della Legge sugli investimenti, che si applicano a tutti gli investitori, e, se il suo Stato d'origine ha concluso un trattato con il Vietnam, la possibilità di una pretesa internazionale per espropriazione senza indennizzo.

PUNTI DI ATTENZIONE

- Lasciare che un progetto superi le soglie di 12 o 24 mesi senza una proroga formale; il recupero dopo la proroga avviene senza alcun indennizzo.
- Presumere che il suolo con canone annuale sia indennizzato al valore del suolo; non lo è.
- Documentazione carente degli investimenti nel suolo e negli edifici, che costituisce la base dell'indennizzo per i locatari con canone annuale.
- Ricerche urbanistiche che non rilevano una strada, un'opera di pubblica utilità o un progetto urbano che interessa parte del sito.
- Lasciar scadere i termini per i reclami e i ricorsi amministrativi mentre si negozia in via informale.

FONTI UFFICIALI

- Banca dati giuridica nazionale (vbpl.vn): Legge fondiaria n. 31/2024/QH15, articoli da 78 a 85 e 94; Risoluzione n. 254/2025/QH15, articoli 3 e 5 — https://vbpl.vn
- Portale del Governo (chinhphu.vn): Decreto n. 88/2024/ND-CP, Decreto n. 226/2025/ND-CP e Decreto n. 49/2026/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Ministero dell'Agricoltura e dell'Ambiente (politica di recupero del suolo e indennizzi) — https://mae.gov.vn
- Gazzetta ufficiale (congbao.chinhphu.vn) — https://congbao.chinhphu.vn

Attività immobiliare e progetti di sviluppo: condizioni per gli sviluppatori, che cosa possono fare le imprese a capitale estero, vendite di immobili da costruire e garanzie bancarie, cessioni di progetti, selezione degli investitori per l'edilizia abitativa, condotel e strutture utilizzate dagli sviluppatori esteri

Rivisto il 26 novembre 2026 · Redatto da un giurista d'impresa con oltre 30 anni di esperienza, di cui quasi 20 in Vietnam · Informazioni giuridiche e fiscali, non consulenza legale · Come verifichiamo · Apri nell'app

L'ESSENZIALE

- L'attività immobiliare deve essere esercitata tramite un'impresa (o una cooperativa), salvo le persone fisiche che operano su piccola scala, e uno sviluppatore di progetto necessita di capitale proprio pari almeno al 20% del capitale di investimento complessivo per un progetto che utilizza meno di 20 ettari e al 15% per 20 ettari o più (articolo 9 della Legge n. 29/2023/QH15, in vigore dal 1° agosto 2024; Decreto n. 96/2024/ND-CP).
- Un'impresa a capitale estero che segue le procedure previste per gli investitori esteri può costruire abitazioni e altre opere per la vendita, la locazione e la locazione con riscatto su suolo a essa assegnato o locato, investire in infrastrutture, ricevere cessioni di progetti e prendere in locazione immobili per sublocarli; non può, ad esempio, acquistare immobili ultimati da terzi al fine di rivenderli (articolo 10).
- Le abitazioni da costruire possono essere vendute solo una volta soddisfatte le condizioni dell'articolo 24; gli acconti sono limitati al 5% del prezzo, il primo pagamento al 30%, i pagamenti prima della consegna al 70%, o al 50% per un venditore che segue le procedure previste per gli investitori esteri, e al 95% fino al rilascio del certificato, e la vendita deve essere assistita da una garanzia bancaria (articoli 23, 25 e 26).
- Un progetto può essere ceduto in tutto o in parte solo se dispone dell'approvazione della politica di investimento e di un investitore, di un piano di dettaglio approvato, di indennizzi completati e di suolo libero da controversie, sequestri e ipoteche, e se il cessionario soddisfa le condizioni dell'articolo 9 (articoli da 39 a 42).
- La maggior parte degli sviluppatori esteri entra nel mercato acquisendo una società vietnamita che già detiene un progetto approvato o associandosi con essa, perché l'assegnazione diretta di suolo per l'edilizia abitativa richiede l'approvazione della politica di investimento e un'asta o una gara, salvo che l'investitore detenga già il suolo.

Il quadro giuridico dell'attività immobiliare

La Legge n. 29/2023/QH15 sull'attività immobiliare è stata approvata il 28 novembre 2023 ed è entrata in vigore il 1° agosto 2024, insieme alla Legge fondiaria e alla Legge sull'edilizia abitativa. È attuata principalmente dal Decreto n. 96/2024/ND-CP, che dettaglia le condizioni per le imprese immobiliari e stabilisce i contratti tipo, e dal Decreto n. 357/2025/ND-CP, che dal 1° marzo 2026 disciplina il sistema informativo sull'edilizia abitativa e sul mercato immobiliare. L'attività immobiliare, ossia l'investimento in immobili, la loro costruzione, il loro acquisto o la loro ricezione per cessione al fine di venderli, cederli, locarli, sublocarli o locarli con riscatto a scopo di lucro, insieme ai servizi di intermediazione immobiliare, piattaforme di contrattazione, consulenza e gestione, è un settore di attività soggetto a condizioni ai sensi dell'articolo 7 della Legge sugli investimenti, e il settore immobiliare figura tra quelli aperti agli investitori esteri solo a determinate condizioni nell'allegato I del Decreto n. 96/2026/ND-CP (L'accesso al mercato per gli investitori esteri).

Il Ministero delle Costruzioni e i Dipartimenti provinciali delle Costruzioni regolano il mercato. Il suolo per i progetti si ottiene ai sensi della Legge fondiaria (Come le imprese a capitale estero accedono al suolo), e i progetti abitativi e urbani necessitano dell'approvazione della politica di investimento ai sensi dell'articolo 24 della Legge sugli investimenti prima dell'assegnazione del suolo o della selezione dell'investitore (L'approvazione della politica di investimento).

Condizioni per le imprese immobiliari e gli sviluppatori

Ai sensi dell'articolo 9 della legge, l'organizzazione o la persona fisica che esercita l'attività immobiliare deve costituire un'impresa o una cooperativa; solo le persone fisiche che operano su piccola scala, come definite dal Governo, possono farlo senza, dichiarando e versando le imposte. L'impresa non deve trovarsi in una situazione che le precluda l'attività e deve pubblicare informazioni su di sé e sugli immobili che offre sul proprio sito web e tramite il sistema informativo nazionale.

Lo sviluppatore di un progetto immobiliare deve inoltre soddisfare condizioni finanziarie. L'articolo 9, comma 2, richiede un capitale proprio non inferiore al **20% del capitale di investimento complessivo per un progetto che utilizza meno di 20 ettari** e non inferiore al **15% per un progetto che utilizza 20 ettari o più**, e il Decreto n. 96/2024/ND-CP limita il rapporto tra il credito in essere e le obbligazioni societarie dello sviluppatore e il suo capitale proprio e stabilisce come il capitale proprio è comprovato, in genere mediante bilanci certificati o una relazione di revisione indipendente sul capitale. Lo sviluppatore deve essere stato selezionato o riconosciuto come investitore del progetto ai sensi della normativa sugli investimenti e fondiaria. Il capitale proprio deve coprire complessivamente tutti i progetti dello sviluppatore, ed è uno dei motivi per cui gli sviluppatori utilizzano una società distinta per ciascuno sviluppo.

Le imprese di servizi immobiliari hanno condizioni proprie. Un'agenzia di intermediazione deve avere almeno una persona titolare di un certificato di abilitazione all'intermediazione immobiliare e deve registrare le proprie informazioni prima di operare, i singoli intermediari devono operare nell'ambito di un'impresa di servizi, e i pagamenti nell'attività immobiliare devono essere effettuati tramite conti bancari. Le imprese immobiliari sono soggetti obbligati ai sensi della Legge n. 14/2022/QH15 sull'antiriciclaggio e devono identificare i clienti e segnalare le operazioni sospette e quelle di importo elevato (FAQ 86).

Che cosa può fare un'impresa a capitale estero

L'articolo 10 della legge stabilisce le forme di attività immobiliare aperte a ciascuna categoria di investitore. Le organizzazioni e le persone fisiche vietnamite possono utilizzare tutte le forme. Un'impresa a capitale estero che deve seguire le condizioni e le procedure previste per gli investitori esteri dalla Legge sugli investimenti, in sostanza con partecipazione estera superiore al 50% (La Legge sugli investimenti 2025), può: costruire case e altre opere edilizie per la vendita, la locazione e la locazione con riscatto, su suolo a essa assegnato o locato ai sensi della Legge fondiaria; investire in infrastrutture tecniche all'interno di progetti immobiliari per la cessione o la locazione; ricevere la cessione di tutto o parte di un progetto immobiliare per proseguirne lo sviluppo; e prendere in locazione case od opere al fine di sublocarle. Un'impresa a capitale estero pari o inferiore alla soglia del 50% può utilizzare le stesse forme di una società vietnamita.

I limiti pratici per una società a maggioranza estera sono che essa sviluppa anziché commerciare: non può acquistare case o edifici ultimati da terzi al solo fine di rivenderli, e non può ricevere cessioni di diritti d'uso del suolo per lotti residenziali al di fuori di un progetto. Può tuttavia agire come sviluppatore di progetti residenziali, commerciali, per uffici, industriali, turistici e a uso misto, vendere e locare il prodotto e prestare servizi immobiliari.

Vendite di immobili da costruire, acconti e garanzie bancarie

La maggior parte dei progetti residenziali è finanziata in parte con la vendita di unità da costruire, che la legge chiama abitazioni future. L'articolo 24 stabilisce le condizioni che devono sussistere prima che tali unità possano essere vendute, locate o locate con riscatto: il progetto deve essere stato approvato con la finalità di costruire per la vendita o la locazione con riscatto, i documenti fondiari devono essere disponibili e il contributo per l'uso del suolo o il canone pagati, la costruzione deve essere iniziata ai sensi della normativa edilizia con permesso di costruire ove richiesto, il suolo deve essere libero da controversie e sequestri, le informazioni sul progetto devono essere state pubblicate e l'autorità provinciale per l'edilizia abitativa deve aver confermato per iscritto che le unità possono essere poste in vendita. Lo sviluppatore può incassare un acconto solo quando il progetto soddisfa le condizioni per l'attività, e non superiore al **5% del prezzo**, in base a un accordo che indichi il prezzo e la superficie calpestabile (articolo 23, comma 5).

L'articolo 25 limita i pagamenti. Il primo pagamento non può superare il **30%** del valore del contratto, acconto compreso; i pagamenti successivi seguono l'avanzamento dei lavori, e il totale prima della consegna non può superare il **70%**, o il **50%** se il venditore è un'impresa a capitale estero rientrante nell'articolo 10, comma 4, ossia tenuta a seguire le procedure previste per gli investitori esteri; e finché l'acquirente non riceve il certificato il venditore non può incassare più del **95%**, mentre il restante 5% è pagato al rilascio del certificato. Per la locazione con riscatto il primo pagamento è anch'esso limitato al 30% e i pagamenti anticipati al 50%. L'articolo 26 impone allo sviluppatore di ottenere una garanzia da una banca commerciale o da una filiale di banca estera per i propri obblighi verso gli acquirenti di abitazioni da costruire, affinché gli acquirenti siano rimborsati se lo sviluppatore non consegna nei termini. Il costo della garanzia, il limite agli incassi prima della consegna e la regola sul capitale proprio determinano insieme quanta parte di un progetto uno sviluppatore estero deve finanziare in proprio o tramite project finance (Project finance, garanzie e centro finanziario).

Portare sul mercato le unità da costruire

1. **Completare le approvazioni del progetto**
   Approvazione della politica di investimento con lo sviluppatore approvato o selezionato, IRC, provvedimento di assegnazione o di locazione del suolo e piano di dettaglio; l'approvazione deve indicare la finalità di costruire per la vendita o la locazione con riscatto.

2. **Adempiere gli obblighi fondiari e avviare la costruzione**
   Pagare il contributo per l'uso del suolo o il canone, ottenere il permesso di costruire ove richiesto e avviare la costruzione ai sensi della normativa edilizia.

3. **Pubblicare le informazioni sul progetto**
   Pubblicare il progetto, i documenti legali e le unità offerte sul sito web dello sviluppatore e sul sistema informativo nazionale.

4. **Ottenere la garanzia bancaria**
   Procurarsi una garanzia di una banca commerciale o di una filiale di banca estera a copertura degli obblighi dello sviluppatore verso gli acquirenti di unità da costruire ai sensi dell'articolo 26.

5. **Ottenere la conferma provinciale**
   Chiedere all'autorità provinciale per l'edilizia abitativa la conferma scritta che le unità possono essere poste in vendita; solo allora incassare acconti, entro il limite del 5%.

6. **Firmare i contratti secondo il modello e incassare i pagamenti**
   Utilizzare i contratti tipo del Decreto n. 96/2024/ND-CP, incassare i pagamenti mediante bonifico bancario entro i limiti dell'articolo 25, consegnare e chiedere i certificati degli acquirenti all'ultimazione.

Le cessioni di progetti immobiliari

Uno sviluppatore può cedere tutto o parte di un progetto immobiliare a un altro investitore, che subentra nella posizione dello sviluppatore, ai sensi degli articoli da 39 a 42 della legge. L'articolo 40 stabilisce le condizioni. Il progetto deve disporre dell'approvazione della politica di investimento o di un'approvazione equivalente e di un investitore selezionato o riconosciuto, di un piano di dettaglio approvato e di indennizzi e reinsediamenti completati e, per i progetti infrastrutturali, delle relative infrastrutture realizzate; il suolo deve essere libero da controversie, sequestri e divieti di compiere atti, ogni ipoteca deve essere cancellata, il progetto non deve essere sospeso, chiuso o soggetto a una decisione di recupero e deve essere ancora entro il proprio periodo di attuazione; una cessione parziale deve riguardare una parte autonoma. Il cedente deve disporre del provvedimento fondiario e aver adempiuto i propri obblighi fondiari, ma non deve necessariamente essere già titolare di un certificato; il cessionario deve soddisfare le condizioni dell'articolo 9 e proseguire il progetto come approvato. Gli articoli 41 e 42 stabiliscono l'autorità competente all'approvazione e la procedura.

La Risoluzione n. 254/2025/QH15 ha attenuato due aspetti: il cessionario può ottenere una durata del diritto sul suolo adeguata a fronte del pagamento di un canone aggiuntivo (articolo 4, comma 7), e nei casi transitori il cessionario subentra negli obblighi fondiari già adempiuti dal cedente (articolo 11, comma 7). Poiché la cessione di un progetto richiede l'approvazione dello Stato e riapre la verifica di conformità del progetto, molti investitori preferiscono acquisire le azioni della società di progetto, lasciando il progetto e il suolo dove si trovano; tale canale richiede la registrazione ai sensi dell'articolo 21 ove applicabile, il controllo delle concentrazioni oltre le soglie e un'attenta pianificazione fiscale (Imposte sulle cessioni di partecipazioni e sui dividendi; capitolo 8).

La selezione dell'investitore per i progetti abitativi

I progetti abitativi e urbani necessitano sempre dell'approvazione della politica di investimento, e l'investitore è poi scelto in uno di tre modi, illustrati in L'approvazione della politica di investimento: mediante asta di diritti d'uso del suolo quando il suolo è libero e pianificato, mediante gara per la selezione di un investitore per i progetti residenziali urbani e rurali, oppure mediante approvazione di un investitore che già detiene i diritti d'uso del suolo o li ha acquisiti mediante accordo. L'articolo 4, commi 5 e 6, della Risoluzione n. 254/2025/QH15 consente ora che le aste e le gare per i progetti abitativi e urbani si svolgano sulla base di un piano di zonizzazione o di un piano generale, senza attendere un piano di dettaglio. Dal 1º aprile 2025 la Risoluzione n. 171/2024/QH15 consente, per cinque anni, progetti di edilizia abitativa commerciale su suolo agricolo o non residenziale acquisito mediante accordo o già detenuto, su siti elencati dal Consiglio popolare provinciale. Un offerente estero che si aggiudica la gara deve realizzare il progetto tramite una società costituita in Vietnam (FAQ 46).

Condotel, officetel e altre unità non residenziali

Le unità in edifici ricettivi turistici (condotel, talvolta commercializzati come appartamenti o ville turistiche) e le unità a uso misto ufficio-abitazione (officetel) non sono abitazioni. L'articolo 5, comma 2, della legge considera le opere turistiche e ricettive e le opere a uso misto come opere edilizie che possono essere vendute, locate con riscatto o locate, anche da costruire una volta soddisfatte le condizioni dell'articolo 24, e il Decreto n. 96/2024/ND-CP prevede contratti tipo. Gli acquirenti possono ora ottenere certificati per tali unità per la durata del suolo commerciale e per servizi sottostante, anziché per la durata indeterminata del suolo residenziale. Secondo l'interpretazione adottata dalla maggior parte degli operatori, le persone fisiche straniere e le organizzazioni straniere prive di un'entità vietnamita possono prendere in locazione ma non acquistare tali unità, mentre le imprese a capitale estero possono acquistarle. Il regime è cambiato più volte, per cui occorre una consulenza specifica prima di assumere impegni.

Prassi di mercato e strutture tipiche per gli sviluppatori esteri

Gli sviluppatori esteri raramente partono da suolo dello Stato non edificato. Le strutture abituali sono: l'**acquisizione di una società di progetto** che già detiene un progetto approvato e il suolo, spesso per fasi legate alle approvazioni, con la registrazione ai sensi dell'articolo 21 e un contratto di compravendita di azioni contenente garanzie dettagliate sul suolo; una **joint venture** con uno sviluppatore vietnamita che conferisce i diritti d'uso del suolo o la società di progetto, mentre la parte estera apporta capitale e competenze, talvolta mantenuta a una partecipazione estera pari o inferiore al 50% affinché la società

possa utilizzare le forme nazionali dell'articolo 10; una **cessione di beni** di tutto o parte di un progetto ai sensi dell'articolo 40; e il **finanziamento anticipato o l'acquisto anticipato** di edifici ultimati, come uffici, strutture logistiche o abitazioni in locazione, da parte di un'impresa a capitale estero che li darà in locazione. I contratti di cooperazione commerciale senza costituzione di una società sono utilizzati per alcuni accordi di ripartizione dei ricavi, ma non possono detenere suolo.

Ogni struttura comporta gli stessi rischi essenziali: se l'approvazione della politica di investimento, la pianificazione e l'assegnazione del suolo siano complete; se il contributo per l'uso del suolo sia stato determinato in via definitiva e pagato, dato che il contributo non pagato è spesso la maggiore passività occulta; se gli indennizzi siano conclusi; se il requisito di capitale proprio possa essere soddisfatto; e se il progetto sia in linea con il cronoprogramma ai sensi del suo IRC e della Legge fondiaria. L'IVA sugli immobili si applica al 10%, essendo il settore escluso dall'aliquota temporanea dell'8% (FAQ 22), e un venditore estero persona giuridica di una società di progetto paga un'imposta pari al 2% del corrispettivo lordo.

Regole principali per gli sviluppatori e le vendite di immobili da costruire

Regola	Requisito	Fonte
Forma dell'attività	Impresa o cooperativa, salvo le persone fisiche che operano su piccola scala	Legge n. 29/2023/QH15, art. 9
Capitale proprio dello sviluppatore	Almeno il 20% dell'investimento complessivo (sotto i 20 ha); 15% (20 ha o più); limiti a credito e obbligazioni in rapporto al capitale proprio	Art. 9, comma 2; Decreto n. 96/2024/ND-CP
Impresa a capitale estero (procedure per investitori esteri)	Sviluppo per vendita, locazione, locazione con riscatto; infrastrutture; cessioni di progetti; locazione per sublocare	Art. 10
Acconto per immobili da costruire	Solo quando vendibili; non oltre il 5% del prezzo	Art. 23, comma 5
Pagamenti per immobili da costruire	Primo 30%; prima della consegna 70% (50% se il venditore segue le procedure per investitori esteri); 95% fino al certificato	Art. 25
Garanzia bancaria	Obbligatoria per la vendita e la locazione con riscatto di abitazioni da costruire	Art. 26
Cessione del progetto	Progetto approvato, suolo liberato, nessuna controversia né ipoteca, entro il periodo di attuazione; cessionario conforme all'art. 9	Artt. da 39 a 42
Accesso al mercato	L'attività immobiliare è un settore soggetto a condizioni per gli investitori esteri	Decreto n. 96/2026/ND-CP, allegato I

ESEMPIO PRATICO

Uno sviluppatore estero acquisisce il 70% di un progetto residenziale di 8 ettari

Uno sviluppatore di Singapore si accorda per acquistare il 70% di una società di progetto vietnamita titolare di un progetto residenziale approvato di 8 ettari a Dong Nai, con un capitale di investimento complessivo di 4000 miliardi di VND. Dati e tempi sono illustrativi; i compensi professionali sono forchette di mercato tipiche, non preventivi.

Verifica del capitale proprio	Progetto inferiore a 20 ha, per cui lo sviluppatore necessita di un capitale proprio pari almeno al 20% di 4000 miliardi di VND: 800 miliardi di VND. Il capitale sociale della società di progetto è aumentato a 850 miliardi di VND nell'ambito dell'operazione.
Situazione del suolo	Approvazione della politica di investimento con la società quale investitore approvato; suolo assegnato con contributo; indennizzi completati al 92%; contributo per l'uso del suolo accertato in via provvisoria, avviso definitivo in attesa. Il contributo non ancora definito è valutato nel prezzo mediante una trattenuta.
Approvazioni per l'acquisizione delle azioni	Registrazione ai sensi dell'articolo 21 perché la partecipazione estera supera il 50% e il settore immobiliare è soggetto a condizioni; controllo delle concentrazioni verificato rispetto alle soglie; registrazione dell'impresa aggiornata.
Mesi da 1 a 4	Due diligence; contratto di compravendita di azioni con garanzie su suolo, contributo e indennizzi; registrazione ai sensi dell'articolo 21 depositata nel mese 3 e completata nel mese 4; pagamento della prima tranche.
Mesi da 5 a 12	Completamento degli indennizzi; permesso di costruire; garanzia bancaria ottenuta; conferma provinciale della vendibilità nel mese 11; acconti limitati al 5%.
Economia delle vendite	La società ha ora una partecipazione estera superiore al 50% e rientra nell'articolo 10, comma 4, per cui i pagamenti prima della consegna sono limitati al 50% di ciascun prezzo anziché al 70%, il che aumenta il fabbisogno finanziario a carico degli azionisti e dei finanziatori.
Onorari professionali (intervalli tipici)	Due diligence legale e documentazione dell'operazione: da 80.000 a 250.000 USD per uno studio internazionale; due diligence fiscale e finanziaria a parte.

Se lo sviluppatore di Singapore avesse acquisito il 49%, la società non sarebbe tenuta a seguire le procedure previste per gli investitori esteri e potrebbe vendere con il limite del 70% prima della consegna, al prezzo di una posizione di minoranza.

Una cessione dei beni del progetto ai sensi dell'articolo 40 avrebbe richiesto il previo completamento del suolo e degli indennizzi, nonché l'approvazione provinciale della cessione.

Le domande degli investitori sullo sviluppo immobiliare

Un’impresa a capitale estero può sviluppare e vendere abitazioni in Vietnam?

Sì. Ai sensi dell’articolo 10 della Legge n. 29/2023/QH15 un’impresa a capitale estero può costruire abitazioni e altre opere per la vendita, la locazione e la locazione con riscatto su suolo a essa assegnato o locato, ricevere cessioni di progetti e prendere in locazione immobili per sublocarli. Non può acquistare immobili ultimati da terzi al solo fine di rivenderli, e necessita dell’approvazione della politica di investimento per i progetti abitativi.

Di quanto capitale proprio deve disporre uno sviluppatore immobiliare?

Almeno il 20% del capitale di investimento complessivo per un progetto che utilizza meno di 20 ettari e il 15% per un progetto di 20 ettari o più, ai sensi dell’articolo 9, comma 2, della Legge n. 29/2023/QH15 e del Decreto n. 96/2024/ND-CP, che limita anche il credito in essere e le obbligazioni in rapporto al capitale proprio. Il capitale proprio deve coprire tutti i progetti dello sviluppatore.

Quanto può incassare uno sviluppatore prima di consegnare un appartamento da costruire?

Non più del 70% del valore del contratto, o del 50% se il venditore è un’impresa a capitale estero che segue le procedure previste per gli investitori esteri, con il primo pagamento limitato al 30%, compreso un acconto fino al 5%. Fino al rilascio del certificato il venditore non può incassare più del 95% (articoli 23 e 25 della Legge n. 29/2023/QH15).

Un progetto immobiliare può essere venduto a un investitore estero?

Sì, mediante cessione del progetto ai sensi degli articoli da 39 a 42 della Legge n. 29/2023/QH15 se il progetto è approvato, il suolo liberato e libero da controversie e ipoteche e l’acquirente soddisfa le condizioni dell’articolo 9, con l’approvazione dello Stato; oppure, più comunemente, mediante acquisto delle azioni della società di progetto, con la registrazione ai sensi dell’articolo 21 ove richiesta.

Gli stranieri possono acquistare unità in condotel?

Le imprese a capitale estero possono acquistarle. Secondo l’interpretazione adottata dalla maggior parte degli operatori, le persone fisiche straniere e le organizzazioni straniere prive di un’entità vietnamita possono prendere in locazione unità in condotel ai sensi della Legge n. 29/2023/QH15 ma non acquistarle, e i certificati per tali unità hanno la durata del suolo commerciale. Occorre una consulenza specifica prima di assumere impegni.

PROSPETTIVE PER IL 2027

- Il progetto di modifica delle norme sull'edilizia abitativa pubblicato nel settembre 2026 modificherebbe le regole di selezione degli investitori per i progetti abitativi ed escluderebbe gli stranieri dalla proprietà di ville e case a schiera, il che inciderebbe sulla gamma di prodotti che gli sviluppatori esteri possono vendere ad acquirenti stranieri.
- La Legge fondiaria modificata, approvata dall'Assemblea nazionale il 21 novembre 2026, entra in vigore il 1º luglio 2027, salvo taluni casi; occorre verificare nel testo approvato le modifiche al calcolo del contributo per l'uso del suolo e alla registrazione degli atti.
- La sperimentazione quinquennale per l'edilizia abitativa commerciale su suolo acquisito mediante accordo prevista dalla Risoluzione n. 171/2024/QH15 dura fino al 2030; è in discussione la sua proroga o il suo recepimento nella legge modificata.

Termini ricorrenti nei documenti

Inglese	Vietnamita	Significato
Real estate business	*Kinh doanh bất động sản*	L'investimento in immobili al fine di venderli, locarli o locarli con riscatto a scopo di lucro, e i servizi connessi.
Real estate project	*Dự án bất động sản*	Un progetto di sviluppo di abitazioni, opere o infrastrutture.
Housing formed in the future	*Nhà ở hình thành trong tương lai*	Abitazioni da costruire non ancora ultimate.
Lease-purchase	*Thuê mua*	Una locazione in base alla quale il conduttore diventa proprietario dopo aver pagato gli importi convenuti.
Transfer of a real estate project	*Chuyển nhượng dự án bất động sản*	La vendita di tutto o parte di un progetto a un altro investitore, con l'approvazione dello Stato.
Owner's equity	*Vốn chủ sở hữu*	Il capitale proprio dello sviluppatore, pari almeno al 20% o al 15% del capitale del progetto.
Real estate trading floor	*Sàn giao dịch bất động sản*	Una piattaforma autorizzata per le transazioni immobiliari.
Tourism accommodation work (condotel)	*Công trình lưu trú du lịch (condotel)*	Un'unità non residenziale venduta o locata ai sensi della Legge sull'attività immobiliare.

INVESTITORE ESTERO O VIETNAMITA

Uno sviluppatore vietnamita, o una società con partecipazione estera pari o inferiore al 50%, può utilizzare tutte le forme di attività immobiliare, compreso l'acquisto di immobili ultimati per rivenderli, e può incassare fino al 70% del prezzo di un immobile da costruire prima della consegna. Una società che segue le procedure previste per gli investitori esteri è limitata alle forme di sviluppo dell'articolo 10, non incassa più del 50% prima della consegna e necessita della registrazione ai sensi dell'articolo 21 quando entra nel capitale di una società di progetto. Le regole su capitale proprio, garanzie e cessioni si applicano a entrambe.

PUNTI DI ATTENZIONE

- Contributo per l'uso del suolo non pagato o accertato in via provvisoria in una società di progetto target, spesso la maggiore passività occulta in un'operazione immobiliare.
- Incassare acconti o firmare contratti per immobili da costruire prima della conferma provinciale della vendibilità.
- Il limite del 50% prima della consegna per i venditori rientranti nell'articolo 10, comma 4, che modifica i flussi di cassa del progetto quando la partecipazione estera supera la soglia.
- Capitale proprio ripartito su più progetti in un'unica società che scende al di sotto del requisito del 20% o del 15%.
- Strutture di condotel e officetel per le quali la durata del diritto sul suolo, la posizione del certificato o la legittimazione degli stranieri non sono state confermate per il progetto specifico.

FONTI UFFICIALI

- Banca dati giuridica nazionale (vbpl.vn): Legge n. 29/2023/QH15 sull'attività immobiliare, articoli 9, 10, da 23 a 26 e da 39 a 42; Decreto n. 96/2024/ND-CP — https://vbpl.vn
- Ministero delle Costruzioni (edilizia abitativa e mercato immobiliare) — https://moc.gov.vn
- Portale del Governo (chinhphu.vn): Risoluzione n. 171/2024/QH15 e Decreto n. 357/2025/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Ministero delle Finanze: Legge n. 143/2025/QH15 sugli investimenti e Decreto n. 96/2026/ND-CP (accesso al mercato) — https://mof.gov.vn